



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
ADAM JASSER

DDK-61-25/13/JTB

Warszawa, dn. 11 czerwca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 6/2015

A. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu:

I. art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu we wzorcach umów następujących postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.):

1. (pkt. I.1.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Zawarcie Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego nastąpi (...) po uregulowaniu przez Kupującego wszelkich należności finansowych wynikających z Umowy (...).”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 § 4 ust. 1 „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/11” – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
- Art. 2 § 4 ust. 1 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6206/2013” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III)” – po wybudowaniu” (od 20 września 2012 r.)
- Art. 2 § 4 ust. 1 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – po wybudowaniu” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 3 § 4 ust. 1 „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 § 4 ust. 1 „UMOWA Przedwstępna Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej I – po wybudowaniu” (od 30. kwietnia 2012 r.)

2. (pkt. I.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Zawarcie umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym nastąpi (...) po uregulowaniu przez Kupującego wszelkich należności finansowych wynikających z Umowy (...).”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 3 § 3 ust. 1 „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/11” – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]

- Art. 2 § 3 ust. 1, „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/12 (garaż) – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II”)” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
 - Art. 3 § 3 ust. 1, „UMOWA Przedwstępna Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej I – po wybudowaniu” (od 30. kwietnia 2012 r.)
 - Art. 2 § 3 ust. 1, „UMOWA Przedwstępna nr: /W/6202/12” – „Mołdawska garaż” (od 15 października 2009 r.)
3. (pkt. I.1.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Zawarcie umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym nastąpi nie później niż do dnia ... Celem uchylecia wątpliwości Strony potwierdzają, że Sprzedający nie jest zobowiązany do zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym przed uregulowaniem przez Kupującego całości zobowiązań finansowych wynikających z Umowy (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 3 § 5 ust. 1, „UMOWA Nr: .../W/6206/2013 (garaż)” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III”)” (od 20 września 2012 r.)
 - Art. 2 § 3 ust. 1, „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/Ud” – „Osiedle Wólczyńska – garaż” (od 16 września 2012 r.)
 - Art. 3 § 3 ust. 1, „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – po wybudowaniu” (od 16 września 2012 r.)
 - Art. 4 § 3 ust. 1, „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
4. (pkt. I.1.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Zawarcie umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym nastąpi nie później niż do dnia (...), z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu. Celem uchylecia wątpliwości Strony potwierdzają, że Sprzedający nie jest zobowiązany do zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym przed uregulowaniem przez Kupującego całości zobowiązań finansowych wynikających z Umowy (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 3 § 9 ust. 1, „UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Gocławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
 - Art. 3 § 4 ust. 1, „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)
 - Art. 3 § 8 ust. 1, „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)
 - Art. 3 § 8 ust. 1, „UMOWA Realizatorska Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej II – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
5. (pkt. I.1.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Zawarcie Umowy Sprzedaży Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego nastąpi nie później niż do (...). Celem uchylecia wątpliwości Strony potwierdzają, że Deweloper nie jest zobowiązany do zawarcia Umowy Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego przed uregulowaniem przez Nabywcę wpłat wszystkich kwot wynikających z Umowy (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)

- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Goławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)
- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)
- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle na Smolnej II” (od 29 kwietnia 2012 r.)

6. (pkt. I.1.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Zawarcie umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym po uiszczeniu przez Kupującego całości zobowiązań finansowych wynikających z Umowy (...)**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- Art. 3 § 9 ust. 1 „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

7. (pkt. I.2.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym a także umowy o podział do używania ponosi Kupujący. Kupujący ponosi również związane z podpisaniem wyżej opisanych umów podatki oraz opłaty (m.in. notarialna, sądowa, skarbowe oraz koszty wypisów notarialnych).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 3 § 3 ust. 3 „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/11” – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
- Art. 2 § 3 ust. 2 Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/12 (garaż) – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
- Art. 2 § 3 ust. 2 „UMOWA Przedwstępna nr: /W/6202/12” – „Mołdawska garaż” (od 15 października 2009 r.)

8. (pkt. I.2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego ponosi Kupujący. Kupujący ponosi również związane z tym podatki oraz opłaty (m.in. notarialna, sądowa, skarbowe oraz koszty wypisów notarialnych).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 § 4 ust. 3 „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/11” – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
- Art. 2 § 4 ust. 3 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6206/2013” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III)” – po wybudowaniu” (od 20 września 2012 r.)
- Art. 2 § 4 ust. 3 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – po wybudowaniu” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 3 § 4 ust. 3 „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 § 4 ust. 3 „UMOWA Przedwstępna Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej I – po wybudowaniu” (od 30. kwietnia 2012 r.)

9. (pkt. I.2.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Udziału w Lokalu użytkowym ponosi Kupujący. Kupujący ponosi również związane z tym podatki oraz opłaty (m.in. notarialna, sądowa, skarbowe oraz koszty wypisów notarialnych).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 3 § 5 ust. 2 „UMOWA Nr: .../W/6206/2013 (garaż)” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III)”” (od 20 września 2012 r.)
- Art. 3 § 3 ust. 3 „UMOWA Przedwstępna Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej I – po wybudowaniu” (od 30 kwietnia 2012 r.)

10. (pkt. I.2.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Udziału w Lokalu użytkowym ponosi Kupujący. Kupujący ponosi również związane z tym podatki oraz opłaty (m.in. notarialna, sądowa, skarbowe oraz koszty wypisów notarialnych wydanych przy zawarciu Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym) (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 3 § 3 ust. 3 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6206/2013” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III)”” – po wybudowaniu” (od 20 września 2012 r.)
- Art. 3 § 3 ust. 3 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – po wybudowaniu” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 2 § 3 ust. 3 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – garaż” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 3 § 9 ust. 4 „UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Goławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 4 § 3 ust. 2 „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 3 § 4 ust. 3 „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 3 § 8 ust. 4 „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)
- Art. 3 § 9 ust. 4 „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 3 § 8 ust. 4 „UMOWA Realizatorska Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej II – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

11. (pkt. I.2.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego ponosi Nabywca. Nabywca ponosi również związane z tym podatki oraz opłaty (m.in. notarialna, sądowa, skarbowe oraz koszty wypisów notarialnych wydanych przy zawarciu Umowy Przeniesieni własności Lokalu mieszkalnego).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)
- § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Goławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod

- Słońcem”(od 26 września 2012 r.)
- § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)
 - § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)
12. (pkt. I.2.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu niemieszkalnym ponosi Kupujący. Kupujący ponosi również związane z tym podatki oraz opłaty (m.in. notarialna, sądowa, skarbowa oraz koszty wypisów notarialnych)”** zawartego w następującym wzorcu umowy:
- Art. 3 § 7 ust. 4 „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)
13. (pkt. I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego (tj. załącznika nr 2 – rzut Lokalu mieszkalnego i nr 3 – specyfikacja Lokalu mieszkalnego) i nie obniżają standardu wykonania Lokalu mieszkalnego oraz nie będą wpływały na zakres i sposób korzystania przez Kupującego z Lokalu użytkowego w ramach zawartej umowy podziału do używania tego Lokalu.”** zawartego w następującym wzorcu umowy:
- Art. 4 § 3 ust. 3 „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/11” – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
14. (pkt. I.3.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej Osiedla, o ile zmiany te nie będą wpływały na zakres i sposób korzystania przez Kupującego z Lokalu użytkowego w ramach zawartej umowy podziału do używania tego Lokalu.”** zawartego w następujących wzorcach umów:
- Art. 3 § 3 ust. 3 „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/12 (garaż) – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)”” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
 - Art. 3 § 3 ust. 3 lit. c) „UMOWA Przedwstępna nr: /W/6202/12” – „Mołdawska garaż” (od 15 października 2009 r.)
15. (pkt. I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący wyraża zgodę: (...) na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą dotyczyć Lokalu mieszkalnego i Udziału w Lokalu użytkowym, będących przedmiotem niniejszej umowy.”** zawartego w następującym wzorcu umowy:
- Art. 1 § 1 ust. 8 lit. d) „UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6206/2013” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III)”” – po wybudowaniu” (od 20 września 2012 r.)
16. (pkt. I.3.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej Osiedla Mieszkaniowego "APARTAMENTY MURANO", o ile zmiany te nie będą dotyczyły lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.** zawartego w następującym wzorcu umowy:
- § 8 ust. 2 lit. b) „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Inflancka

(„Apartamenty Murano etap III”)” (od 5 grudnia 2012 r.)

17. (pkt. I.3.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego i Udziału w Lokalu użytkowym, będących przedmiotem niniejszej umowy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 1 § 1 ust. 7 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – po wybudowaniu” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 1 § 1 ust. 7 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/Ud” – „Osiedle Wólczyńska – garaż” (od 16 września 2012 r.)

18. (pkt. I.3.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej osiedla mieszkaniowego, o ile zmiany te nie będą dotyczyły lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 8 lit. b) „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Osiedle Wólczyńska” (od 23 listopada 2012 r.)

19. (pkt. I.3.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na to, że dokumentacja powykonawcza może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach określonych w ust. (...) niniejszego paragrafu”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 7 in fine „UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Gocławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 2 § 5 in fine „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)

20. (pkt. I.3.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla,”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 8 lit d) „UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Gocławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

21. (pkt. I.3.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego (tj. załącznika nr 2 - rzut Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i Budynku, określonej w Umowie) i nie obniżą standardu wykonania Lokalu mieszkalnego”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 6 lit. d) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. d) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. d) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle

- Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. d) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Goćławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)

22. (pkt. I.3.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na to, że dokumentacja powykonawcza Osiedla może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach zmian dozwolonych na podstawie Umowy”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 6 lit. f) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. g) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Goćławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)

23. (pkt. I.3.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej I Etapu Osiedla,”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 6 lit. d) „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)

24. (pkt. I.3.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na to, że dokumentacja powykonawcza I Etapu Osiedla może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach zmian dozwolonych na podstawie Umowy”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 6 lit. g) „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)

25. (pkt. I.3.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej I Etapu Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego (tj. załącznika nr 2 - rzut Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i Budynku, określonej w Umowie) i nie obniżą standardu wykonania Lokalu mieszkalnego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 9 lit. d) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)

26. (pkt. I.3.14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na to, że dokumentacja powykonawcza (...) Osiedla może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach zmian dozwolonych na podstawie Umowy”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 6 lit. g) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. f) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle

Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)

- § 2 ust. 9 lit. g) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)

27. (pkt. I.3.15. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) Kupujący przyjmuje do wiadomości, że dokumentacja powykonawcza może różnić się od dokumentacji wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach określonych w ust. (...) niniejszego paragrafu”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 9 „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 8 „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 8 in fine 4 „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)

28. (pkt. I.3.16. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący oświadcza, że: na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla,”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 13 lit. e) „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 12 lit. e) „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

29. (pkt. I.3.17. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strona kupująca oświadcza, że na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla poprzez wprowadzenie innych rozwiązań technicznych bądź innych materiałów, o ile zmiany te nie będą istotne dla przedmiotowego lokalu i nie obniżają standardu wykonania lokalu i budynku.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XII. 1. 5. „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

30. (pkt. I.3.18. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu użytkowego (tj. załącznika nr 2 i załącznika nr 3 – rzut Lokalu użytkowego) i nie obniżają standardu wykonania Lokalu użytkowego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 lit. b) „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)

31. (pkt. I.3.19. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na to, że dokumentacja powykonawcza ETAPU 3 Osiedla może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach zmian dozwolonych na podstawie Umowy”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 lit. f) „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)

32. (pkt. I.3.20. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla w zakresie ETAPU 3, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego (tj. załącznika nr 2 – rzut Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i Budynku, określonej w Umowie) i nie obniżają standardu wykonania Lokalu mieszkalnego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 7 lit. c) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)

33. (pkt. I.3.21. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na to, że dokumentacja powykonawcza ETAPU 3 Osiedla może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach zmian dozwolonych na podstawie Umowy”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 7 lit. f) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)

34. (pkt. I.3.22. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości, że dokumentacja powykonawcza może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 10 in fine „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

35. (pkt. I.3.23. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej I Etapu Osiedla Avia,”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 lit. f) „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

36. (pkt. I.3.24. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej I Etapu Osiedla Avia, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego (tj. załącznika nr 3 – rzut Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i Budynku, określonej w Umowie) i nie obniżają standardu wykonania Lokalu mieszkalnego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 14 lit. f) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)

37. (pkt. I.3.25. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na to, że dokumentacja powykonawcza I Etapu Osiedla Avia może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach zmian dozwolonych na podstawie**

Umowy”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 14 lit. k) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)

38. (pkt. I.3.26. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej II Etapu Osiedla”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 8 lit. d) „UMOWA Realizatorska Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej II – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

39. (pkt. I.3.27. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej II Etapu Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego (tj. załącznika nr 2 – rzut Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i Budynku, określonej w Umowie) i nie obniżają standardu wykonania Lokalu mieszkalnego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 6 lit. d) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle na Smolnej II” (od 29 kwietnia 2012 r.)

40. (pkt. I.3.28. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na to, że dokumentacja powykonawcza Osiedla może różnić się od dokumentacji budowlanej i wykonawczej, co jest normalnym następstwem prowadzenia procesu budowlanego, przy czym różnice te, mieścić się będą w granicach zmian dozwolonych na podstawie Umowy”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 6 lit. g) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle na Smolnej II” (od 29 kwietnia 2012 r.)

41. (pkt. I.4.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonywanie przez Sprzedającego, w okresie od Zakończenia budowy do dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, zmian na Nieruchomości wspólnej, o ile zmiany takie nie dotyczą Miejsca postojowego/Schowka w garażu/ Komórki w garażu, jak również na wyrażenie przez Sprzedającego wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem że wynikające z tych zmian prace będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zostaną dokonane przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 8 lit. e) „UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Gocławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

42. (pkt. I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonywanie przez Dewelopera, w okresie od Zakończenia budowy do dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, zmian na Nieruchomości wspólnej, o ile zmiany takie nie dotyczą Lokalu mieszkalnego oraz Części wspólnych oddanych do wyłącznego korzystania, jak również, jak również na wyrażenie przez Dewelopera wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem że wynikające z tych zmian prace będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zostaną dokonane przed**

powstaniem wspólnoty mieszkaniowej

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 6 lit. e) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. e) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. e) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. e) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Goławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 2 ust. 9 lit. e) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)
- § 2 ust. 8 lit. e) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle na Smolnej II” (od 29 kwietnia 2012 r.)

43. (pkt. I.4.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonywanie przez Sprzedającego, w okresie od Zakończenia budowy do dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, zmian na Nieruchomości wspólnej, o ile zmiany takie nie dotyczą Lokalu niemieszkalnego, jak również na wyrażenie przez Sprzedającego wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem że wynikające z tych zmian prace będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zostaną dokonane przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 6 lit. e) „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)

44. (pkt. I.4.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonywanie przez Sprzedającego, w okresie od Zakończenia budowy Osiedla, zmian na Nieruchomości wspólnej w zakresie ETAPU 3 Osiedla, o ile zmiany takie nie będą dotyczyły Lokalu użytkowego, jak również na wyrażenie przez Sprzedającego wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem że wynikające z tych zmian prace będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 lit. d) „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)

45. (pkt. I.4.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonywanie przez Dewelopera, w okresie od Zakończenia budowy Osiedla, zmian na Nieruchomości wspólnej w zakresie ETAPU 3 Osiedla, o ile zmiany takie nie będą dotyczyły Lokalu mieszkalnego oraz Części wspólnych które zostaną oddane do wyłącznego korzystania zgodnie z niniejszą Umową, jak również na wyrażenie przez Dewelopera wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem że wynikające z tych zmian prace będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 7 lit. d) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)

46. (pkt. I.4.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonywanie przez Sprzedającego, w okresie od Zakończenia budowy do dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, zmian na Nieruchomości wspólnej, o ile zmiany takie nie dotyczą bezpośrednio Miejsca postojowego/Schowka, jak również na wyrażenie przez Sprzedającego wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem że zmiany takie zostaną dokonane przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 lit. g) „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
47. (pkt. I.4.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonywanie przez Dewelopera, w okresie od Zakończenia budowy do dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, zmian na Nieruchomości wspólnej, o ile zmiany takie nie dotyczą bezpośrednio Lokalu mieszkalnego, jak również na wyrażenie przez Nabywcę wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem że zmiany takie zostaną dokonane przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 14 lit. g) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)
48. (pkt. I.4.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na dokonywanie przez Sprzedającego, w okresie od Zakończenia budowy do dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, zmian na Nieruchomości wspólnej, o ile zmiany takie nie dotyczą Miejsca postojowego, jak również na wyrażenie przez Sprzedającego wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem że wynikające z tych zmian prace będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zostaną dokonane przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 8 lit. e) „UMOWA Realizatorska Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej II – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
49. (pkt. I.5.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący wyraża zgodę, iż do czasu sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych w ramach Osiedla, Sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie Nieruchomości wspólnej nośników reklamowych Sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania Sprzedającego.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 4 § 3 ust. 5 „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/11” – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
 - Art. 3 § 3 ust. 5 „Pakietowa UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6204/6205/12 (garaż) – „Inflancka („Apartamenty Murano I i II)”” [od 19 lutego 2010 r. (I) oraz od 1 marca 2010 r. (II)]
 - Art. 3 § 3 ust. 5 „UMOWA Przedwstępna nr: /W/6202/12” – „Mołdawska garaż” (od 15 października 2009 r.)
50. (pkt. I.5.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Sprzedający będzie miał prawo, do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali***

zrealizowanych na Nieruchomości, zainstalować na własny koszt i nieodpłatnie utrzymywać na terenie Nieruchomości wspólnej nośniki reklamowe Sprzedającego informujące o procesie sprzedaży, o wymiarach i lokalizacji według uznania Sprzedającego, przy czym zakres wykorzystania Nieruchomości wspólnej na zainstalowanie tych nośników, nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiemu mają one służyć.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 1 § 1 ust. 9 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6206/2013” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III”)” – po wybudowaniu” (od 20 września 2012 r.)
- Art. 2 ust. 9 „UMOWA Nr: .../W/6206/2013 (garaż)” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III”)” (od 20 września 2012 r.)
- Art. 1 § 1 ust. 9 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – po wybudowaniu” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 1 § 1 ust. 9 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – garaż” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 2 ust. 10 „UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Gocławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 8 „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)
- Art. 2 ust. 10 „UMOWA Realizatorska Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej II – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

51. (pkt. I.5.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, iż do czasu sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych w ramach Osiedla Mieszkaniowego „APARTAMENTY MURANO”, Spółka będzie miała prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej nośników reklamowych Sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania Sprzedającego, w sposób nieutrudniający korzystania z lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 8 ust. 2 lit. a) „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Inflancka („Apartamenty Murano etap III”)” (od 5 grudnia 2012 r.)

52. (pkt. I.5.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, iż do czasu sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych w ramach Osiedla Mieszkaniowego przy ulicy Wólczyńskiej 63 i 65, Spółka będzie miała prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej nośników reklamowych Sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania Sprzedającego, w sposób nieutrudniający korzystania z lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 1.I. lit. b) tiret siódme „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Osiedle Wólczyńska” (od 23 listopada 2012 r.)

53. (pkt. I.5.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Sprzedającego na dachu bądź elewacji budynku (budyneków) zrealizowanych na Nieruchomości,*

zgodnie z projektami pozostającymi do wglądu Kupującego w siedzibie Sprzedającego, napisów – w tym również podświetlanych – odzwierciedlających pełną lub skróconą nazwę Sprzedającego lub nazwę Osiedla. W związku z tym Sprzedającemu przysługiwać będzie bezterminowe ograniczone prawo użytkowania części Nieruchomości wspólnej tj. dachu bądź elewacji budynku (budynków), w części zajętej pod opisaną instalację, oraz prawo poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanej instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo dojazdu i przechodu do tej części Nieruchomości wspólnej, celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu tej instalacji. Sprzedający zobowiązany będzie do utrzymywania instalacji w należyтым stanie. Uzyskanie stosownych zgód leży po stronie Sprzedającego. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu na Nieruchomości.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 1 § 1 ust. 8 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – po wybudowaniu” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 1 § 1 ust. 8 „UMOWA Przedwstępna Nr: .../WAW/6216/2013/UD” – „Osiedle Wólczyńska – garaż” (od 16 września 2012 r.)
- Art. 2 ust. 9 „UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Gocławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 12 „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 9 „UMOWA Realizatorska Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej II – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

54. (pkt. I.5.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Dewelopera na dachu bądź elewacji budynku (budynków) zrealizowanych na Nieruchomości, zgodnie z projektami pozostającymi do wglądu Nabywcy w siedzibie Dewelopera, napisów – w tym również podświetlanych – odzwierciedlających pełną lub skróconą nazwę Dewelopera lub nazwę Osiedla. W związku z tym Deweloperowi przysługiwać będzie bezterminowe ograniczone prawo użytkowania części Nieruchomości wspólnej tj. dachu bądź elewacji budynku (budynków), w części zajętej pod opisaną instalację, oraz prawo poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanej instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo dojazdu i przechodu do tej części Nieruchomości wspólnej, celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu tej instalacji. Deweloper zobowiązany będzie do utrzymywania instalacji w należyтым stanie. Uzyskanie stosownych zgód leży po stronie Dewelopera. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu na Nieruchomości.”*

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 7 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 2 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Gocławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 2 ust. 10 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)
- § 2 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle na Smolnej II” (od 29 kwietnia 2012 r.)

55. (pkt. I.5.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca wyraża zgodę, aby Deweloper - do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na Nieruchomości – zainstalował na własny koszt i nieodpłatnie utrzymywał na terenie Nieruchomości wspólnej nośniki reklamowe Dewelopera informujące o procesie sprzedaży, o wymiarach i lokalizacji według uznania Dewelopera, przy czym zakres wykorzystania Nieruchomości wspólnej na zainstalowanie tych nośników, nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiemu mają one posłużyć.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 7 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)
- § 2 ust. 8 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 2 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Gocławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 2 ust. 11 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)
- § 2 ust. 16 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 2 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle na Smolnej II” (od 29 kwietnia 2012 r.)

56. (pkt. I.5.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę, iż do czasu sprzedaży wszystkich lokali realizowanych w ramach Osiedla, Sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymania na własny koszt na terenie Nieruchomości wspólnej nośników reklamowych Dewelopera o wymiarach i lokalizacji według jej uznania, przy czym zakres wykorzystania Nieruchomości wspólnej na zainstalowanie tych nośników, nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiemu mają one posłużyć, instalacje nie będą utrudniać Nabywcy korzystania z Nieruchomości wspólnej.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 9 lit. d) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 4 ust. 9 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)

57. (pkt. I.5.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Sprzedającego na dachu bądź elewacji budynku (budynków) zrealizowanych na Nieruchomości, zgodnie z projektami pozostającymi do wglądu Kupującego w siedzibie Sprzedającego, napisów – w tym również podświetlanych – "Budimex Nieruchomości" lub innej, według uznania Sprzedającego i w związku z tym Sprzedającemu przysługiwać będzie bezterminowe ograniczone prawo użytkowania części Nieruchomości wspólnej tj. dachu bądź elewacji budynku (budynków), w części zajętej pod opisaną instalację, oraz prawo poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanego instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo dojazdu i przechodu do tej części Nieruchomości wspólnej, celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu tej instalacji. Sprzedający zobowiązany będzie do utrzymywania instalacji w należytym stanie. Uzyskanie stosownych zgód leży po stronie Sprzedającego. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że ustanowienie***

prawa użytkowania nastąpi w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu na Nieruchomości.

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 7 „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)

58. (pkt. I.5.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, iż do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych w ramach Osiedla Mieszkaniowego „Myśliwska”, Sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie Nieruchomości wspólnej nośników reklamowych Sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania Sprzedającego, przy czym zakres wykorzystania Nieruchomości wspólnej na zainstalowanie tych nośników, nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiemu mają one posłużyć (...).”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 13 lit. d) „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 12 lit. d) „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

59. (pkt. I.5.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Strona kupująca oświadcza, że wyraża zgodę, iż do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych w ramach Osiedla Mieszkaniowego „Myśliwska”, sprzedająca Spółka będzie miała prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej nośników reklamowych strony sprzedającej o wymiarach i lokalizacji według jej uznania, przy czym zakres wykorzystania nieruchomości wspólnej na zainstalowanie tych nośników, nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiemu mają one posłużyć (...).”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XII .1. 4) „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

60. (pkt. I.5.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, iż do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych w ramach Osiedla Mieszkaniowego „Myśliwska”, Sprzedający będzie mieć prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie Nieruchomości wspólnej nośników reklamowych Sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania Sprzedającego, przy czym zakres wykorzystania Nieruchomości wspólnej na zainstalowanie tych nośników, nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiemu mają one posłużyć (...).”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 lit. a) „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)

61. (pkt. I.5.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Sprzedający będzie miał prawo, do zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na Terenie osiedla, zainstalować na własny koszt i nieodpłatnie***

utrzymywać na terenie Nieruchomości wspólnej nośniki reklamowe Sprzedającego informujące o procesie sprzedaży, o wymiarach i lokalizacji według uznania Sprzedającego, przy czym zakres wykorzystania Nieruchomości wspólnej na zainstalowanie tych nośników, nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiemu mają one posłużyć.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 13 „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

62. (pkt. I.5.14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Dewelopera na dachu bądź elewacji budynku (budynków) zrealizowanych na Nieruchomości, zgodnie z projektami pozostającymi do wglądu Nabywcy w siedzibie Dewelopera, napisów – w tym również podświetlanych – odzwierciedlających pełną lub skróconą nazwę Dewelopera lub nazwę Osiedla Avia. W związku z tym Deweloperowi przysługiwać będzie bezterminowe ograniczone prawo użytkowania części Nieruchomości wspólnej tj. dachu bądź elewacji budynku (budynków), w części zajętej pod opisaną instalację, oraz prawo poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanego instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo dojazdu i przechodu do tej części Nieruchomości wspólnej, celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu tej instalacji. Deweloper zobowiązany będzie do utrzymywania instalacji w należytym stanie. Uzyskanie stosownych zgód leży po stronie Dewelopera. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu na Nieruchomości.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 15 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)

63. (pkt. I.5.15. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na ustanowienie na Nieruchomości, Drodze dojazdowej lub Działce infrastrukturalnej użytkowania lub służebności na rzecz każdorazowych właścicieli lokali usługowych, które zostaną zrealizowane na Osiedlu Avia polegających w szczególności na prawie zainstalowania trwałych nośników reklamowych w tym prawie do korzystania z elewacji budynku na cele związane z prowadzeniem działalności w tych lokalach usługowych.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 lit. i) UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

64. (pkt. I.5.16. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na ustanowienie na Nieruchomości, Drodze dojazdowej lub Działce infrastrukturalnej użytkowania lub służebności na rzecz każdorazowych właścicieli lokali usługowych, które zostaną zrealizowane na Osiedlu Avia polegających w szczególności na prawie zainstalowania trwałych nośników reklamowych w tym prawie do korzystania z elewacji budynku na cele związane z prowadzeniem działalności w tych lokalach usługowych.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 14 lit. h) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)

65. (pkt. I.5.17. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Deweloper ma prawo oddać wybrane części Nieruchomości wspólnej (m.in. balkony, loggie, tarasy, ogródki, pasáže, schowki, zewnętrzne miejsca postojowe) oraz części Działki Infrastrukturalnej (m.in. zewnętrzne miejsca postojowe, części tej nieruchomości celem zainstalowania zgodnie z prawem ośników reklamowych) właścicielom niektórych lokali, które zostaną zrealizowane na terenie Osiedla Avia do ich wyłącznego korzystania, za stosowną odpłatnością dla Sprzedającego, (...). W Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego Nabywca wyrazi zgodę na określenie sposobu korzystania z wybranych części Nieruchomości wspólnej i Działki infrastrukturalnej oraz zrzeknie się wszelkich praw do korzystania z tych części Nieruchomości wspólnej oraz Działki infrastrukturalnej.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)

66. (pkt. I.5.18. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Sprzedający ma prawo oddać (m.in. balkony, loggie, tarasy, ogródki, pasáže, schowki, zewnętrzne miejsca postojowe) oraz części Działki Infrastrukturalnej (m.in. zewnętrzne miejsca postojowe, części tej nieruchomości celem zainstalowania zgodnie z prawem nośników reklamowych) właścicielom niektórych lokali, które zostaną zrealizowane na terenie Osiedla Avia do ich wyłącznego korzystania, za stosowną odpłatnością dla Sprzedającego, (...). W umowie sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym Kupujący wyrazi zgodę na określenie sposobu korzystania z wybranych części Nieruchomości wspólnej i Działki infrastrukturalnej oraz zrzeknie się wszelkich praw do korzystania z tych części Nieruchomości wspólnej oraz Działki infrastrukturalnej.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 8 UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

67. (pkt. I.5.19. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„(...) Kupujący wyraża zgodę, iż do czasu sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych na działce nr (...), Sprzedający będzie miał prawo, do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie Nieruchomości wspólnej nośników reklamowych strony sprzedającej o wymiarach i lokalizacji według jej uznania.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 4 § 3 ust. 8 lit. c) „UMOWA Przedwstępna Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej I – po wybudowaniu” (od 30. kwietnia 2012 r.)

68. (pkt. I.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący ponadto oświadcza, że: wyraża zgodę na prowadzenie przez Sprzedającego na części Nieruchomości robót związanych z budową kolejnych etapów Osiedla oraz zobowiązuje się znosić związane z tym uciążliwości, a także nie wnosić środków zaskarżenia w stosunku do decyzji i orzeczeń wydawanych w związku z tą budową, o ile prace budowlane będą prowadzone zgodnie z przepisami prawa oraz nie będą przekraczały przeciętnej miary uciążliwości, jakie wiążą się z prowadzeniem tego rodzaju prac, a w związku z powyższym Nabywca zobowiązuje się w Umowie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego wyrazić zgodę na dysponowanie przez Sprzedającego częścią Nieruchomości na cele budowlane w rozumieniu art. 3 ust. 11 ustawy prawo budowlane w zakresie koniecznym do*

wykonania prac określonych powyżej.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 lit. a) „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)

69. (pkt. I.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca ponadto oświadcza, że: wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera na części Nieruchomości robót związanych z budową kolejnych etapów Osiedla oraz zobowiązuje się znosić związane z tym uciążliwości, a także nie wnosić środków zaskarżenia w stosunku do decyzji i orzeczeń wydawanych w związku z tą budową, o ile prace budowlane będą prowadzone zgodnie z przepisami prawa oraz nie będą przekraczały przeciętnej miary uciążliwości, jakie wiążą się z prowadzeniem tego rodzaju prac, a w związku z powyższym Nabywca zobowiązuje się w Umowie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego wyrazić zgodę na dysponowanie przez Dewelopera częścią Nieruchomości na cele budowlane w rozumieniu art. 3 ust. 11 ustawy prawo budowlane w zakresie koniecznym do wykonania prac określonych powyżej.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 15 lit. a) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)

70. (pkt. I.6.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący oświadcza, że: wyraża zgodę na prowadzenie przez Sprzedającego na części działki nr 383 robót związanych z budową Osiedla w zakresie Etapu 3 oraz zobowiązuje się znosić związane z tym uciążliwości, a także nie wnosić środków zaskarżenia w stosunku do decyzji i orzeczeń wydawanych w związku z tą budową, o ile prace budowlane będą prowadzone zgodnie z przepisami prawa oraz nie będą przekraczały przeciętnej miary uciążliwości, jakie wiążą się z prowadzeniem tego rodzaju prac, a tym samym wyraża zgodę na dysponowanie nieruchomością objętą księgą wieczystą KR1P/00231161/9 na cele budowlane w rozumieniu przepisów Ustawy Prawo Budowlane.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 13 lit. a) „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 12 lit. a) „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

71. (pkt. I.6.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca oświadcza, że: wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera na części działki nr 383 robót związanych z budową Osiedla w zakresie Etapu 3 oraz zobowiązuje się znosić związane z tym uciążliwości, a także nie wnosić środków zaskarżenia w stosunku do decyzji i orzeczeń wydawanych w związku z tą budową, o ile prace budowlane będą prowadzone zgodnie z przepisami prawa oraz nie będą przekraczały przeciętnej miary uciążliwości, jakie wiążą się z prowadzeniem tego rodzaju prac, a tym samym zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego wyrazić zgodę na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów Ustawy Prawo Budowlane.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 9 lit. a) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)

72. (pkt. I.6.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Strona kupująca oświadcza, że: wyraża zgodę na prowadzenie przez Stronę Sprzedającą na części działki nr 383 robót związanych z budową Osiedla w zakresie Etapu 3 oraz zobowiązuje się znosić związane z tym uciążliwości, a także nie wnosić środków zaskarżenia w stosunku do decyzji i orzeczeń wydawanych w związku z tą budową, a tym samym wyraża zgodę na dysponowanie nieruchomością objętą księgą wieczystą KRIP (...) na cele budowlane w rozumieniu przepisów Ustawy Prawo Budowlane”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XII.1. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

73. (pkt. I.6.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący przyjmuje do wiadomości, iż Sprzedający planuje zrealizowanie w sąsiedztwie I Etapu osiedla – kolejnych etapów Osiedla wraz infrastrukturą towarzyszącą. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się znosić uciążliwości związane z budową kolejnych etapów Osiedla, a także nie wnosić środków zaskarżenia w stosunku do decyzji i orzeczeń wydawanych w związku z tą budową, o ile budowa jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 4 § 3 ust. 8 lit. a) „UMOWA Przedwstępna Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej I – po wybudowaniu” (od 30. kwietnia 2012 r.)

74. (pkt. I.6.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący zobowiązuje się nie podnosić jakichkolwiek roszczeń, względnie składać jakichkolwiek oświadczeń, a także oświadcza, że nie będzie podejmował żadnych czynności faktycznych i prawnych, które mogłyby w jakimkolwiek stopniu spowolnić lub utrudnić proces inwestycyjny realizowany w oparciu o wyżej powołane decyzje o ile proces inwestycyjny jest prowadzony zgodnie z przepisami prawa, z zastrzeżeniem zapłaty odszkodowania za utracone przez Sprzedającego korzyści. Kupujący zobowiązuje się do poinformowania, w przypadku zbycia przedmiotów niniejszej Umowy, o informacjach zawartych w ust. 11 powyżej.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 12 „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)

75. (pkt. I.6.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący zobowiązuje się nie podnosić jakichkolwiek roszczeń, względnie składać jakichkolwiek oświadczeń, a także oświadcza, że nie będzie podejmował żadnych czynności faktycznych i prawnych, które mogłyby w jakimkolwiek stopniu spowolnić lub utrudnić proces inwestycyjny realizowany w oparciu o wyżej powołane decyzje o ile proces inwestycyjny jest prowadzony zgodnie z przepisami prawa, z zastrzeżeniem zapłaty odszkodowania za utracone przez Sprzedającego korzyści. Kupujący zobowiązuje się do poinformowania, w przypadku zbycia Udziału w Lokalu użytkowym, o informacjach zawartych w ust. 10 powyżej.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 11 „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

76. (pkt. I.6.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca zobowiązuje się nie podnosić jakichkolwiek roszczeń, względnie składać***

jakichkolwiek oświadczeń, a także oświadcza, że nie będzie podejmował żadnych czynności faktycznych i prawnych, które mogłyby w jakimkolwiek stopniu spowolnić lub utrudnić proces inwestycyjny realizowany w oparciu o wyżej powołane Decyzje o ile proces inwestycyjny jest prowadzony zgodnie z przepisami prawa, z zastrzeżeniem zapłaty odszkodowania za utracone przez Dewelopera korzyści. Nabywca zobowiązuje się do poinformowania, w przypadku zbycia Lokalu mieszkalnego, o informacjach związanych z budową Osiedla.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 8 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 4 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)

77. (pkt. I.7.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„(...) Ponadto Kupujący w przypadku zbycia przez Kupującego Lokalu mieszkalnego lub Udziału w Lokalu użytkowym, Kupujący zapewni udzielenie Sprzedającemu przez swego nabywcę pełnomocnictwa w takim samym zakresie. (...).”*

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 1 § 1 ust. 10 in fine „UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6206/2013” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III”)” – po wybudowaniu” (od 20 września 2012 r.)
- Art. 2 ust. 10 in fine „UMOWA Nr: .../W/6206/2013 (garaż)” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III”)” (od 20 września 2012 r.)

78. (pkt. I.7.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„(...) Ponadto Nabywca w przypadku zbycia przez Nabywcę Lokalu mieszkalnego, Nabywca zapewni udzielenie Deweloperowi przez swego nabywcę pełnomocnictwa w takim samym zakresie. (...).”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 8 in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)

79. (pkt. I.7.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„W przypadku zbycia lokalu stanowiącego przedmiot niniejszego aktu notarialnego Kupujący zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań w celu wyjednania od nabywcy lokalu pełnomocnictwa w powyższym zakresie. (...).”*

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Inflancka („Apartamenty Murano etap III”)” (od 5 grudnia 2012 r.)
- § 10 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Osiedle Wólczyńska” (od 23 listopada 2012 r.)

80. (pkt. I.7.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„(...) Kupujący ponadto oświadcza, że w przypadku zbycia Lokalu mieszkalnego do czasu uzyskania przez Sprzedającego pozwolenia na użytkowanie ostatniego z Etapów Osiedla, doloży starań w celu uzyskania od nabywcy – na rzecz Sprzedającego (lub jej następcy prawnego) oraz na jego rzecz pracowników, którzy będą wskazani, jako pełnomocnicy w Umowie Sprzedaży Udziału w Lokalu*

użytkowym, pełnomocnictw o treści objętej niniejszym ustępem.

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 20 in fine „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 19 in fine „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

81. (pkt. I.7.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„(...) Nabywca ponadto oświadcza, że w przypadku zbycia Lokalu mieszkalnego do czasu uzyskania przez Sprzedającego pozwolenia na użytkowanie ostatniego z Etapów Osiedla, dołoży starań w celu uzyskania od nabywcy – na rzecz Dewelopera (lub jej następcy prawnego) oraz na jego rzecz pracowników, którzy będą wskazani, jako pełnomocnicy w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, pełnomocnictw o treści objętej niniejszym ustępem.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 15 in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)

82. (pkt. I.7.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Strona kupująca oświadcza, że w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu dołoży starań w celu uzyskania od nabywcy – na rzecz strony sprzedającej (lub jej następcy prawnego) oraz na jego rzecz: (...) pełnomocnictw o treści objętej niniejszym ustępem.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XV. 3. „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

83. (pkt. I.8.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący oświadcza, że pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, może reprezentować pozostałe strony czynności prawnej oraz ma prawo udzielania dalszych pełnomocnictw.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 1 akapit 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Inflancka („Apartamenty Murano etap III)” (od 5 grudnia 2012 r.)
- § 10 ust. 1 akapit 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Osiedle Wólczyńska” (od 23 listopada 2012 r.)

84. (pkt. I.8.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący oświadcza, że niniejsze pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy, zgodnie z treścią art. 101 § 2 kodeksu cywilnego, w związku z zawartą w niniejszym akcie umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz istniejącym stosunkiem współwłasności”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 1 akapit 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA

SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Inflancka („Apartamenty Murano etap III”)” (od 5 grudnia 2012 r.)

- § 10 ust. 1 akapit 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Osiedle Wólczyńska” (od 23 listopada 2012 r.)

85. (pkt. I.8.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
***„(...) pełnomocnik będzie mógł reprezentować obie strony czynności prawnej oraz będzie mógł być drugą stroną czynności prawnych, a ponadto będzie mógł udzielać dalszych pełnomocnictw,
- pełnomocnictwo to z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego jego podstawą nie wygasa z chwilą ich śmierci i jest nieodwołalne, (...)”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XV. 1 in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

86. (pkt. I.8.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Strony postanawiają, że niniejsze pełnomocnictwo wygasa z chwilą uzyskania przez stronę sprzedającą pozwolenia na użytkowanie dla ostatniego etapu Osiedla i upływu terminu ważności dla wszystkich decyzji administracyjnych dotyczących procesu budowlanego na przedmiotowej nieruchomości.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XV. 1 in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

87. (pkt. I.8.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Strona kupująca oświadcza, że udziela pełnomocnictwa: (...) i upoważnia każdego z osobna - do występowania wobec instytucji i urzędów w sprawach związanych z postępowaniami administracyjnymi dotyczącymi procesu budowlanego na nieruchomości wspólnej. Strona kupująca postanawia, że niniejsze pełnomocnictwo jest nieodwołalne, a także pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw z taką samą lub ograniczoną mocą działania, a nadto zobowiązuje się, że nie będzie ustanawiać innych pełnomocników w zakresie jak powyżej.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XV. 2. „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

88. (pkt. I.8.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Kupujący oświadcza, że w Umowie Sprzedaży Lokalu mieszkalnego i w Umowie Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym udzieli pełnomocnictwa pracownikom Sprzedającego do występowania wobec instytucji i urzędów w sprawach związanych z postępowaniami administracyjnymi dotyczącymi procesu budowlanego na Nieruchomości wspólnej. Kupujący postanawia, że pełnomocnictwo będzie niegasnące z chwilą śmierci, a także że pełnomocnik będzie mógł udzielać dalszych

pełnomocnictw z taką samą lub ograniczoną mocą działania, nadto zobowiązuje się, że nie będzie ustanawiać innych pełnomocników w zakresie jak wyżej (...)

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 20 „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 19 „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

89. (pkt. I.8.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„(...) pełnomocnik będzie mógł reprezentować obie strony czynności prawnej oraz będzie mógł być drugą stroną czynności prawnych, a ponadto będzie mógł udzielać dalszych pełnomocnictw, pełnomocnictwo to z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego jego podstawą nie będzie wygasło z chwilą ich śmierci, przy czym pozostaje ważne do czasu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla ostatniego etapu Osiedla.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 14 lit. c) in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 19 in fine „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 18 in fine „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

90. (pkt. I.8.8 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego udzieli pełnomocnictwa pracownikom Dewelopera do występowania wobec instytucji i urzędów w sprawach związanych z postępowaniami administracyjnymi dotyczącymi procesu budowlanego na Nieruchomości wspólnej. Nabywca postanawia, że pełnomocnictwo będzie niegasnące z chwilą śmierci, a także że pełnomocnik będzie mógł udzielać dalszych pełnomocnictw z taką samą lub ograniczoną mocą działania, nadto zobowiązuje się, że nie będzie ustanawiać innych pełnomocników w zakresie jak wyżej (...)***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 15 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)

91. (pkt. I.8.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się do udzielenia Sprzedającemu w Umowie Sprzedaży Lokalu mieszkalnego lub Umowie Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym pełnomocnictwa do: do podejmowania wszelkich działań faktycznych lub prawnych niezbędnych w celu realizacji dalszych etapów inwestycji Osiedla na Smolnej przewidzianych do realizacji na działce numerze (...) zapisanej w KW nr (...), przy czym pełnomocnik będzie upoważniony do występowania przed sądami, urzędami, organami administracji państwowej i samorządowej oraz innymi osobami prawnymi i fizycznymi w tym do składania wszelkich oświadczeń, wniosków i przedkładania dokumentów, jakie okażą się niezbędne w zakresie udzielonego pełnomocnictwa. Ponadto pełnomocnictwo zostanie udzielone z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw, pełnomocnik będzie upoważniony do działania z samym sobą.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 4 § 3 ust. 7 lit. c) „UMOWA Przedwstępna Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej I – po wybudowaniu” (od 30. kwietnia 2012 r.)

92. (pkt. I.9.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący zobowiązuje się udzielić Sprzedającemu, w formie aktu notarialnego, pełnomocnictwa do podpisania w imieniu Kupującego Umowy sprzedaży Udziału w Lokalu niemieszkalnym oraz dostarczyć Sprzedającemu to pełnomocnictwo nie później niż do dnia 30.09.2014 r. Pełnomocnictwo zostanie udzielone bądź w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu w Budynku, o ile Kupujący taki lokal od Sprzedającego nabywa, bądź jako osobna czynność prawna. Pełnomocnictwo to będzie nieodwołalne i niewygasające, a zgodnie z jego treścią Sprzedający będzie mógł być drugą stroną Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu niemieszkalnym.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 3 § 7 ust. 2 „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)

93. (pkt. I.9.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący zobowiązuje się udzielić Sprzedającemu, w formie aktu notarialnego, pełnomocnictwa do podpisania w imieniu Kupującego Umowy sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym oraz dostarczyć Sprzedającemu to pełnomocnictwo nie później niż do dnia r. Pełnomocnictwo zostanie udzielone bądź w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, bądź jako osobna czynność prawna. Pełnomocnictwo to będzie nieodwołalne i niewygasające, a zgodnie z jego treścią Sprzedający będzie mógł być drugą stroną Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 3 § 8 ust. 2. „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)
- Art. 3 ust. 9 ust. 2 „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

94. (pkt. I.10.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący wyraża zgodę: na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej oraz innych umów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania Osiedla, zawartych przez Sprzedającego w toku realizacji inwestycji, Kupujący upoważnia Sprzedającego do przeniesienia tych praw i obowiązków na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem stanie się Kupujący, a także upoważnia Sprzedającego do głosowania nad podjęciem uchwały wspólnoty w tym zakresie i podpisania stosownej umowy, a w związku z tym zobowiązuje się do udzielenia stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Sprzedaży udziału w Lokalu użytkowym”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 1 § 1 ust. 8 lit. c) „UMOWA Przedwstępna Nr: .../W/6206/2013” – „Inflancka III („Apartamenty Murano III”)” – po wybudowaniu” (od 20 września 2012 r.)

95. (pkt. I.10.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp., jak również umów niezbędnych do realizacji powyższych umów przyłączeniowych, w tym umów dzierżawy lub korzystania z gruntu, na którym znajdują się elementy powyższych sieci, zawartych przez Sprzedającego w toku realizacji inwestycji, niezbędnych dla należytego funkcjonowania Osiedla oraz upoważnia Sprzedającego do przeniesienia tych praw i obowiązków na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem stanie się Kupujący, a w związku z tym zobowiązuje się do udzielenia stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Sprzedaży udziału w**

Lokalu użytkowym”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 8 lit. c) „UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Goławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

96. (pkt. I.10.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp., jak również umów niezbędnych do realizacji powyższych umów przyłączeniowych, w tym umów dzierżawy lub korzystania z gruntu, na którym znajdują się elementy powyższych sieci, zawartych przez Dewelopera w toku realizacji inwestycji, niezbędnych dla należytego funkcjonowania (...) Osiedla oraz upoważnia Dewelopera do przeniesienia tych praw i obowiązków na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem stanie się Nabywca, a w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego.”*

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 6 lit. c) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. c) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit. c) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Goławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 2 ust. 9 lit. c) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)
- § 2 ust. 14 lit.d) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 2 ust. 6 lit.c) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle na Smolnej II” (od 29 kwietnia 2012 r.)

97. (pkt. I.10.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp., jak również umów niezbędnych do realizacji powyższych umów przyłączeniowych, w tym umów dzierżawy lub korzystania z gruntu, na którym znajdują się elementy powyższych sieci, zawartych przez Sprzedającego w toku realizacji inwestycji, niezbędnych dla należytego funkcjonowania I Etapu Osiedla oraz upoważnia Sprzedającego do przeniesienia tych praw i obowiązków na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem stanie się Kupujący, a także upoważnia Sprzedającego do głosowania nad podjęciem uchwały wspólnoty w tym zakresie i podpisania stosownej umowy, a w związku z tym Sprzedający wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Sprzedaży Udziału w Lokalu niemieszkalnym”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 8 lit. c) „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)

98. (pkt. I.10.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący wyraża zgodę na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp., jak również umów niezbędnych do realizacji powyższych umów przyłączeniowych, w tym umów dzierżawy lub*

korzystania z gruntu, na którym znajdują się elementy powyższych sieci, zawartych przez Sprzedającego w toku realizacji inwestycji tj. budowy budynków o numerach (...) w celu należytego ich funkcjonowania oraz upoważnia Sprzedającego do przeniesienia tych praw i obowiązków na Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem stanie się Kupujący, a w związku z tym Kupujący wyraża zgodę na udzielenie Sprzedającemu stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- art. 2 ust. 17 „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 16 „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

99. (pkt. I.10.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp. oraz innych umów, które zostaną zawarte przez Sprzedającego w toku realizacji inwestycji tj. budowy budynków o numerach (...) w celu należytego ich funkcjonowania oraz upoważnia Dewelopera do przeniesienia tych praw i obowiązków na Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem stanie się Nabywca, a w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na udzielenie Sprzedającemu stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 6 lit. c) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)

100. (pkt. I.10.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Sprzedający oświadcza, że w toku realizacji Osiedla zawarł następujące umowy w celu należytego funkcjonowania budynku a to: (...), a Kupujący oświadcza, że w Umowie Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym wyrazi zgodę na przejęcia praw i obowiązków z powyższych umów oraz upoważni Sprzedającego do przeniesienia praw i obowiązków z powyższych umów na Wspólnotę Mieszkaniową oraz do głosowania za podjęciem przez Wspólnotę Mieszkaniową stosownej uchwały.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 15 in fine „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)

101. (pkt. I.10.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Strona kupująca wyraża zgodę na przejęcie praw i obowiązków z następujących umów zawartych w toku realizacji inwestycji, a to: (...) oraz upoważnia stronę sprzedającą: do przeniesienia tych praw i obowiązków na Wspólnotę Mieszkaniową i głosowania za podjęciem przez Wspólnotę Mieszkaniową stosownej uchwały.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XIV. 4 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

102. (pkt. I.10.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Strona kupująca wyraża zgodę na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp., jak również umów niezbędnych do realizacji powyższych umów przyłączeniowych, w tym umów dzierżawy lub korzystania z gruntu, na którym znajdują się elementy powyższych*

sieci, zawartych przez Sprzedającego w toku realizacji inwestycji tj. budowy budynków o numerach (...) w celu należytego ich funkcjonowania oraz upoważnia stronę sprzedającą do przeniesienia praw i obowiązków z tych umów na Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem stanie się strona kupująca, a w związku z tym strona kupująca wyraża zgodę na udzielenie stronie sprzedającej stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XIV. 5 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

103. (pkt. I.10.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Strona kupująca oświadcza, że ustanawia swoim pełnomocnikiem spółkę pod firmą: Budimex Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) i upoważnia ją do: przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umów opisanych w ust. XIV pkt 4 i 5 niniejszej umowy na Wspólnotę Mieszkaniową oraz głosowania za podjęciem przez Wspólnotę Mieszkaniową stosownych uchwał”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XV. 1. „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

104. (pkt. I.10.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Sprzedający oświadcza, że w toku realizacji Osiedla zawarł następujące umowy w celu należytego funkcjonowania Osiedla, a to: (...), a Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego wyrazi zgodę na przejęcie praw i obowiązków z powyższych umów oraz upoważni Dewelopera do przeniesienia praw i obowiązków z powyższych umów na Wspólnotę Mieszkaniową oraz do głosowania za podjęciem przez Wspólnotę Mieszkaniową stosownej uchwały.”*

zawartego w:

- Art. 2 ust. 14 in fine „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)

105. (pkt. I.10.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący wyraża zgodę: na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp., oraz innych umów, które zostaną zawarte przez Sprzedającego w toku realizacji Etapu 3 Osiedla w celu jego należytego funkcjonowania oraz upoważnia Sprzedającego do przeniesienia praw i obowiązków z tych umów na Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem stanie się Kupujący, a w związku z tym Kupujący wyraża zgodę na udzielenie Sprzedającemu stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 2 ust. 15 „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)

106. (pkt. I.10.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Deweloper oświadcza, że w toku realizacji Osiedla zawarł następujące umowy w celu należytego funkcjonowania Osiedla, a to: (...), a Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego wyrazi zgodę na przejęcie praw i obowiązków z powyższych umów oraz upoważni Dewelopera do przeniesienia*

praw i obowiązków z powyższych umów na Wspólnotę Mieszkaniową oraz do głosowania za podjęciem przez Wspólnotę Mieszkaniową stosownej uchwały.

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 12 in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 4 ust. 12 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)

107. (pkt. I.10.14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp., jak również umów niezbędnych do realizacji powyższych umów przyłączeniowych, w tym umów dzierżawy lub korzystania z gruntu, na którym znajdują się elementy powyższych sieci, zawartych przez Sprzedającego w toku realizacji inwestycji, niezbędnych dla należytego funkcjonowania Osiedla (...) oraz upoważnia Sprzedającego do przeniesienia tych praw i obowiązków na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem stanie się Kupujący, a w związku z tym Kupujący wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 11 lit. d) „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 8 lit. c) „UMOWA Realizatorska Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej II – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

108. (pkt. I.10.15. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący oświadcza, że w Umowie Sprzedaży Lokalu mieszkalnego lub Umowie Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym wyrazi zgodę na wstąpienie przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości (...) w prawa i obowiązki Spółki wynikające z powołanych powyżej umów i zawarcie w tym zakresie stosownych zmian w powyższych umowach przez Zarządcę wykonującego powierzony zarząd Nieruchomością Wspólną, (...)”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- Art. 4 § 3 ust. 10 „UMOWA Przedwstępna Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej I – po wybudowaniu” (od 30. kwietnia 2012 r.)

109. (pkt. I.11.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Sprzedającemu pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej, w celu podjęcia uchwał w sprawach dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu Nieruchomością wspólną także w zakresie ustanowienia na Nieruchomości wspólnej ograniczonych praw rzeczowych (z wyłączeniem hipotek innych niż wynikających z umów kredytowych zawartych przez Sprzedającego z przeznaczeniem kredytu na wybudowanie Osiedla) na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej, związanych w szczególności z podłączeniem kanalizacji, wodociągów, energii elektrycznej, telewizji kablowej, linii telefonicznej i innych podobnych urządzeń w celu doprowadzenia mediów do Nieruchomości wspólnej, na warunkach według uznania pełnomocnika, w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- Art. 2 ust. 19 lit. a) „UMOWA Nr:” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – całość” (od 12 grudnia 2012 r.)

- Art. 2 ust. 18 lit. a) „UMOWA REALIZATORSKA NR” – „Osiedle Myśliwska Etap 2 – garaż” (od 12 grudnia 2012 r.)
- Art. 2 ust. 17 lit. a) „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)

110. (pkt. I.11.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strona kupująca oświadcza, że ustanawia swoim pełnomocnikiem spółkę pod firmą: Budimex Nieruchomości Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (...) i upoważnia ją do: reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej, w celu podjęcia uchwał w sprawach dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu Nieruchomością wspólną (...) a także w zakresie ustanowienia na Nieruchomości wspólnej ograniczonych praw rzeczowych (z wyłączeniem hipotek) na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej, związanych w szczególności z podłączeniem kanalizacji, wodociągów, energii elektrycznej, telewizji kablowej, linii telefonicznej i innych podobnych urządzeń w celu doprowadzenia mediów do Nieruchomości wspólnej, na warunkach według uznania pełnomocnika, w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- pkt XV. 1. lit. c) in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” – „Myśliwska etap II” (od 14 grudnia 2012 r.)

111. (pkt. I.11.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca zobowiązuje się do udzielenia Deweloperowi w Umowie Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej, w celu podjęcia uchwał w sprawach dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu Nieruchomością wspólną (...) w zakresie ustanowienia na Nieruchomości wspólnej ograniczonych praw rzeczowych (z wyłączeniem hipotek innych niż wynikających z umów kredytowych zawartych przez Deweloperowi z przeznaczeniem kredytu na wybudowanie Osiedla) na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej, związanych w szczególności z podłączeniem kanalizacji, wodociągów, energii elektrycznej, telewizji kablowej, linii telefonicznej i innych podobnych urządzeń w celu doprowadzenia mediów do Nieruchomości wspólnej, na warunkach według uznania Pełnomocnika, w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami. (...)”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 8 lit. b) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)
- § 4 ust. 14 lit. a) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 4 ust. 14 lit. a) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)

112. (pkt. I.12.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Warunkiem dokonania przekazania/przejęcia jest uregulowanie przez Kupującego wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy oraz dokonanie Odbioru.”**

oraz **„Po uregulowaniu przez Kupującego wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z Umowy oraz po dokonaniu przez Kupującego Odbioru, Sprzedający wezwie Kupującego (...) do dokonania przejęcia/przekazania.(...)”**

zawartych w następujących wzorcach umów:

- Art. 3 § 4 ust. 3 i 4 UMOWA REALIZATORSKA Nr: .../WAW/6221/2013/UD” – „Osiedle Goławska – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 3 § 4 ust. 3 i 4 „UMOWA Realizatorska Nr: .../WAW/6237/2013/UD” – „Osiedle pod Słońcem – garaż” (od 29 września 2012 r.)
- Art. 3 § 4 ust. 3 i 4 „UMOWA Nr: ...” – „Osiedle Myśliwska Etap 3 – garaż” (od 21 kwietnia 2013 r.)
- Art. 3 § 4 ust. 3 i 4 „UMOWA REALIZATORSKA NR ...” – „Osiedle Avia I – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- Art. 3 § 4 ust. 3 i 4 „UMOWA Realizatorska Nr: ...” – „Osiedle na Smolnej II – garaż” (od 29 kwietnia 2012 r.)

113. (pkt. I.12.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Po dokonaniu przez Nabywcę wpłat wszystkich kwot wynikających z umowy (...) Developer wezwie Nabywcę (...) do dokonania przejęcia/przekazania.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap II” (od 29 kwietnia 2012 r. do 8 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Apartamenty Murano etap III” (od 29 kwietnia 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r.)
- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Wólczyńska” (od 29 kwietnia 2012 r. do 14 września 2012 r.)
- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Goławska” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Pod Słońcem” (od 26 września 2012 r.)
- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Myśliwska etap III” (od 21 kwietnia 2013 r.)
- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Avia I” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle na Smolnej II” (od 29 kwietnia 2012 r.);

II. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) poprzez bezprawne nieokreślenie w treści umów deweloperskich warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (pkt. II. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

oraz po przyjęciu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów złożonego przez Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk, **nakłada się na Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez:**

a) zaprzestanie stosowania wzorców umów zawierających wskazane w sentencji decyzji postanowienia oraz wprowadzenie do obrotu w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji wzorców umów zmodyfikowanych w następujący sposób:

1) postanowienie zawarte w pkt I.13.-I.40., I.41-48., I.49.-64., I.67., I.73.-76., I.77.-82., I.83.-91., I.94.-108., I.109.-111. sentencji decyzji zostanie wykreślone z wzorców umów;

2) postanowienie zawarte w pkt:

I.1.- I.6. sentencji decyzji w zakresie fragmentu „uregulowanie (uiszczenie) wszelkich należności (zobowiązań) finansowych wynikających z Umowy” otrzymuje brzmienie: „zapłata całości Ceny”;

I.7.- I.12. sentencji decyzji zostaje doprecyzowane poprzez wyliczenie kosztów związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, jakie ponosi kupujący: koszty taksy notarialnej, koszty opłat sądowych, koszty wypisów z aktu notarialnego (za wyjątkiem kosztów wypisów dla Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.);

I.65.- 66. sentencji decyzji – z jego treści zostaje usunięty fragment: „części tej nieruchomości celem zainstalowania zgodnie z prawem nośników reklamowych”;

I.68. – I.69. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Kupujący ponadto oświadcza, że: wyraża zgodę na prowadzenie przez Sprzedającego na części Nieruchomości robót związanych z budową kolejnych etapów Osiedla;

I.70.-72. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: *Kupujący/Nabywca/Strona Kupująca oświadcza, że: wyraża zgodę na prowadzenie przez Sprzedającego na części działki nr 383 robót związanych z budowa Osiedla w zakresie Etapu 3”;*

I.92. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Kupujący może udzielić Sprzedającemu, w formie aktu notarialnego, pełnomocnictwa do podpisania w imieniu Kupującego Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu niemieszkalnym oraz dostarczyć Sprzedającemu to pełnomocnictwo nie później niż do dnia 30.09.2014 r. Pełnomocnictwo zostanie udzielone bądź w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu w Budynku, o ile Kupujący taki lokal od Sprzedającego nabywa, bądź jako osobna czynność prawna”;

I.93. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Kupujący może udzielić Sprzedającemu, w formie aktu notarialnego, pełnomocnictwa do podpisania w imieniu Kupującego Umowy Sprzedaży Udziału w Lokalu użytkowym oraz dostarczyć Sprzedającemu to pełnomocnictwo nie później niż do dnia ...r. Pełnomocnictwo zostanie udzielone bądź w Umowie Przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, bądź jako osobna czynność prawna”;

I.112.- I.113. sentencji decyzji w zakresie fragmentów „wszelkie zobowiązania wynikające z umowy” oraz „wszystkie kwoty wynikające z umowy” otrzymuje brzmienie: „całość Ceny”;

3) w zakresie praktyki określonej w pkt II. sentencji decyzji wzorce umów deweloperskich zostaną uzupełnione o ustęp drugi, precyzujący, że w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. zwróci nabywcy wpłacone przez niego kwoty, w ich wysokości nominalnej, w terminie 14 (czternaście) dni od momentu otrzymania oświadczenia nabywcy o skorzystaniu z prawa odstąpienia, oraz zawierający pouczenie, że dla swojej skuteczności oświadczenie o odstąpieniu (po złożeniu wniosku o ujawnienie roszczenia nabywcy o przeniesienie własności lokalu w księdze wieczystej) powinno zawierać zgodę z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie ww. roszczenia z księgi wieczystej.

b) nierealizowanie uprawnień Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. oraz nieegzekwowanie obowiązków konsumentów wynikających ze wskazanych w sentencji decyzji postanowień umownych zamieszczonych w umowach zawartych w oparciu o wskazane w sentencji decyzji

wzorce umów, przy założeniu fikcji, że obowiązki konsumenta ukształtowane są zgodnie z treścią wzorców umów zmodyfikowanych w sposób określony w pkt a) powyżej;

c) zaprzestanie stosowania wzorców umów deweloperskich niezawierających postanowienia określającego warunki zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) oraz wprowadzenie do obrotu w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji wzorców umów deweloperskich zawierających przedmiotowe postanowienie w brzmieniu: *„W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy zgodnie z § 12, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez niego kwoty, w ich wysokości nominalnej, w terminie 14 (czternaście) dni od momentu otrzymania oświadczenia Nabywcy o skorzystaniu z prawa odstąpienia. Oświadczenie o odstąpieniu powinno – pod rygorem bezskuteczności - zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi”;*

d) opublikowanie na stronie internetowej Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. – www.budimex-nieruchomosci.pl w dziale „Aktualności” z dniem uprawomocnienia się decyzji, informacji o nałożeniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. decyzją zobowiązania wraz z informacją o modyfikacjach dokonanych w treści wzorców umów w związku z decyzją;

e) opublikowanie na stronie internetowej Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. – www.budimex-nieruchomosci.pl w dziale „Aktualności”, z dniem uprawomocnienia się decyzji oświadczenia, dotyczącego sposobu wykonywania przez Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. umów zawartych przez konsumentów z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, o treści określonej w załączniku nr 1 do pisma z dnia 2 czerwca 2014 r. (skan przedmiotowego pisma stanowi załącznik nr 1 do decyzji), które zawierać będzie również informację o warunkach zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377);

f) skierowanie, w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, propozycji zawarcia aneksu z uwzględnieniem modyfikacji określonych w pkt a) powyżej wraz z oświadczeniem dotyczącym sposobu wykonywania przez Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. zawartych umów (skan oświadczeń stanowią załączniki nr 2-9 decyzji).

B. Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada** na Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **obowiązek** przekazania, w terminie 8 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie, w tym do przesłania:

1. wprowadzonych do obrotu konsumentckiego wzorców umów zmodyfikowanych w sposób, o którym mowa w pkt A.a)1)-3) oraz c) powyżej;

2. dowodów potwierdzających opublikowanie na stronie internetowej Budimex-Nieruchomości Sp.z o.o. informacji, o których mowa w pkt A.d)-e) powyżej;
3. dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w punkcie A.f) powyżej, z propozycją zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje wskazane w punkcie A.a) 1)-3) oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia;

UZASADNIENIE

Dnia 31 grudnia 2013 r. na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm. - dalej „u.o.k.k.”) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej - „Prezes Urzędu”) wszczął przeciwko Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej - „Spółka”) postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

- stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – dalej „Rejestr”, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt I sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- bezprawnym nieokreśleniu w treści umów deweloperskich warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 – dalej u.o.p.n.”), co mogło naruszać art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. i stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania).

Podstawą wszczęcia przedmiotowego postępowania był materiał dowodowy zgromadzony w trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod sygnaturą akt DDK-405-41/13/JTB. Przedmiotowe postępowanie miało na celu wstępne ustalenie, czy działania Spółki uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 u.o.k.k. oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach. Wskazane postępowanie wyjaśniające zostało przeprowadzone w ramach ogólnopolskiego badania działań deweloperów.

Praktyki rynkowe Spółki zostały poddane analizie pod kątem zgodności z przepisami między innymi wyżej wskazanymi u.o.k.k. oraz u.o.p.n., a także ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – dalej „k.c.”) oraz ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206).

Postanowienie o wszczęciu postępowania wraz z zawiadomieniem doręczono Spółce dnia 3 stycznia 2014 r.

Pismem z dnia 3 grudnia 2014 r. zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267) Prezes Urzędu poinformował Spółkę o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.

Z powyższego uprawnienia Spółka skorzystała.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000227270. Przedmiotem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Spółka w obrocie konsumenckim stosuje następujące wzorce umów: umowa deweloperska, umowa przedwstępna, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, które dotyczą prowadzonych przez nią przedsięwzięć deweloperskich. Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Spółka w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 r. złożyła zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zaniechanie zarzucanych jej praktyk, występując jednocześnie o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. Spółka przedstawiła sposób, w jaki zostaną zmodyfikowane stosowane przez nią w obrocie konsumenckim wzorce umów. W odniesieniu do postanowień zakwestionowanych w pkt. I.65. oraz I.66. sentencji decyzji (pkt I.5.17 oraz I.5.18. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) Spółka wniosła o umorzenie postępowania z uwagi na brak tożsamości ich treści z treścią klauzul wpisanych do Rejestru. W piśmie z dnia 16 maja 2014 r., stanowiącym odpowiedź na wezwanie Prezesa Urzędu z dnia 8 maja 2014 r., Spółka zmodyfikowała swoje zobowiązanie poprzez rozszerzenie jego zakresu o przedmiotowe postanowienia poprzez zmianę ich treści. Dodatkowo, Spółka zmodyfikowała swoje zobowiązanie w odniesieniu do sposobu zmiany treści postanowień zakwestionowanych w pkt I.68.- 72. sentencji decyzji (pkt I.6.1.- I.6.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania). Jednocześnie Spółka przekazała projekt oświadczenia, jakie zobowiązała się zamieścić na swojej stronie internetowej oraz projekty oświadczeń, jakie zamierza skierować do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów wskazanych w sentencji decyzji. W związku z koniecznością uzupełnienia projektu oświadczenia, które Spółka zobowiązała się zamieścić na swojej stronie internetowej ostateczną jego treść Spółka przekazała przy piśmie z dnia 2 czerwca 2014 r.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje.

Interes publiczny

Prezes Urzędu, zgodnie z art. 1 ust. 1 u.o.k.k., podejmuje działania mające na celu ochronę interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.¹ Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych przepisami u.o.k.k. jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych przez Spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy chcieliby zawrzeć z nią umowę. Tym samym przedmiotowe

¹ Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt: XVII Ama 26/08;

praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Przedsiębiorca

Art. 4 pkt 1 u.o.k.k. pojęcie przedsiębiorcy definiuje jako przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także:

- a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej,
- b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu,
- c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13,
- d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 z późn. zm.) definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Spółka jest podmiotem wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000227270. Prowadzona przez nią działalność gospodarcza wykonywana jest w sposób zorganizowany i ciągły, z uwagi na co należy stwierdzić, iż Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.o.k.k.

A. Rozstrzygnięcie w pkt A. sentencji decyzji

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 uokik

Zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 u.o.k.k. jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 u.o.k.k., lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę o której mowa w art. 24 u.o.k.k., a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. jest godzące w te interesy bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 u.o.k.k. pozwala stwierdzić, że Prezes Urzędu może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 u.o.k.k., a więc działa bezprawnie,

zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. 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 bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa², np. przepisami u.o.p.n.

Oprócz tak ogólnie określonych przesłanek praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów ustawodawca wymienia przykładowe zachowania przedsiębiorców, które mogą zostać uznane za takie praktyki. Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK). Zgodnie natomiast z przepisem art. 479⁴³ k.p.c. wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru.

Ponadto, Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień wpisanych do Rejestru. Przy czym w uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów (...) obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...).” (por. uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/2006).

W związku z powyższym, dla zastosowania art. 28 u.o.k.k. odnośnie działań Spółki polegających na stosowaniu przez nią w obrocie konsumenckim wymienionych w pkt A.I. sentencji decyzji postanowień umownych koniecznym stało się uprawdopodobnienie tożsamości ich treści z treścią postanowień wpisanych do Rejestru.

Analiza wzorców umów przekazanych do Urzędu przez Spółkę wykazała, co następuje.

W Rejestrze pod nr **3664** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego”.

² por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwaji, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118;

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne (wyrok z dnia 27 listopada 2011 r., sygn. XVII AmC 75/11) uwzględnił fakt, iż użycie w tego rodzaju postanowieniach ogólnego sformułowania skutkuje możliwością obciążenia konsumenta różnymi opłatami (np. opłatą za eksploatację i administrowanie budynkiem, w tym również opłatami będącymi przedmiotem sporu pomiędzy konsumentem, a deweloperem). Żądanie takie z reguły nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta podstawowych zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Tak sformułowane postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument – nie mając wyboru – godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w imię sprawnego przeniesienia prawa własności. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.1.-6. sentencji decyzji** (pkt I. 1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3664, uzależniają przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego od uregulowania przez konsumenta wszelkich należności wynikających z umowy.

W Rejestrze pod nr **3365** zostało wpisane postanowienie umowne 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.)”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone z uwagi na jego ogólny charakter, czego skutkiem może być obciążenie konsumenta kosztami wypisów aktów notarialnych dla dewelopera (wyrok z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.7.-12. sentencji decyzji** (pkt I. 2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3365, z uwagi na ich ogólny charakter umożliwiają przerzucenie na konsumenta kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

W Rejestrze pod nr **2475** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3” oraz pod nr **4545** w brzmieniu: „(...) Kupujący oświadczają, że akceptują, iż zgodnie z przepisami prawa, w tym prawa budowlanego projekt Budynku i jego otoczenia może podlegać korektom”.

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienia mają abuzywny charakter z uwagi na zastrzeżenie przez dewelopera jednostronnego uprawnienia do zmiany dokumentacji projektowej budynku, bez wskazania jakichkolwiek przyczyn, które miałyby tę zmianę uzasadniać (wyrok z dnia 30 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 124/07 oraz z dnia 30 września 2011 r., sygn. 3876/10). Może to w rażący sposób godzić w interesy konsumentów. Wskazanie istotnych i precyzyjnie oznaczonych przyczyn modyfikacji jest warunkiem koniecznym dopuszczalności klauzul przewidujących zmianę treści umowy. Postanowienia zapewniające deweloperom możliwość decydowania w sposób arbitralny o zmianie dokumentacji projektowej budynku, poprzez zastosowanie nieostrych i niejednoznacznych sformułowań, pozostawiają im dowolność w zakresie modyfikacji dokumentacji projektowej, co w przypadku wprowadzenia zmian niezgodnych z oczekiwaniami konsumentów prowadzić może do naruszenia ich interesów. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.13.-40. sentencji decyzji** (pkt I. 3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 2475 oraz 4545, uprawniają Spółkę do zmiany dokumentacji bez ważnych przyczyn podanych w umowie. Jednocześnie poprzez użycie ogólnego sformułowania, że zmiany będą mieścić się

w granicach zmian dozwolonych na podstawie umowy, czy że nie spowodują obniżenia standardu wykonania przedmiotu umowy, dają de facto Spółce swobodę ich interpretacji.

W Rejestrze pod nr **4548** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący upoważniają Spółkę do dokonania takich zmian w zakresie Budynku, jakie wynikać będą z przepisów prawa lub uwarunkowań technicznych, a których wprowadzenie może zostać nakazane przez organy administracji publicznej, lub których wprowadzenie z innych przyczyn będzie konieczne, o ile zmiany te nie będą oznaczać zasadniczej zmiany warunków niniejszych Umów (...)”.

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienie z uwagi na posłużenie się pojęciami nieostrymi pozostawia deweloperowi zbyt dużą swobodę w zakresie wprowadzenia ewentualnych zmian, na zakres których konsument nie ma żadnego wpływu. Jest to niekorzystne dla konsumenta (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. 3876/10). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.41.-48. sentencji decyzji** (pkt I. 4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4548, zawierają nieostre sformułowania umożliwiające Spółce swobodne wprowadzanie zmian na nieruchomości wspólnej, na co konsument nie będzie miał żadnego wpływu.

W Rejestrze pod nr **3533** zostało wpisane postanowienie umowne 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.”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter z uwagi na uniemożliwienie konsumentom (członkom wspólnoty) wykonywania praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Postanowienie to pozbawia konsumentów ewentualnych „zysków” powstałych z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej, jak również prawa do podjęcia decyzji w jaki sposób zagospodarować tę część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo. Jednocześnie przy tak skonstruowanym postanowieniu mogą powstać wątpliwości, kto będzie ponosić koszty ewentualnych napraw uszkodzeń tej części nieruchomości wspólnej, które spowodowane będą umieszczeniem reklamy. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.49.-67. sentencji decyzji** (pkt I. 5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3533, ograniczają prawa właścicielskie konsumentów w zakresie wykorzystania nieruchomości wspólnej.

W Rejestrze pod nr **4558** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...)”.

W opinii SOKiK brak podstaw do żądania przez dewelopera we wzorcu umowy od konsumenta udzielenia zgody na kontynuację inwestycji przy jednoczesnym złożeniu przez konsumenta zapewnienia o braku sprzeciwu w tym zakresie, w tym rezygnacji z przysługujących mu uprawnień (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. 3876/10). Stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.68.-76. sentencji decyzji** (pkt I. 6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), postanowienia, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4558, pozbawiają konsumentów prawa do kwestionowania ewentualnych decyzji, które mogą naruszać ich interesy.

W Rejestrze pod nr **3540** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09) z uwagi na to, że stanowi ono przejaw wykorzystania przewagi kontraktowej przez dewelopera, który nie dość, że wymusza na konsumencie udzielenie we wzorcu różnego rodzaju pełnomocnictw, to dodatkowo zobowiązuje konsumenta do uzyskania takich pełnomocnictw od przyszłego nabywcy lokalu. Sąd podkreślił, iż w przypadku nieuzyskania takiego pełnomocnictwa w ogóle albo o treści różniącej się od tej wskazanej we wzorcu, konsument może narazić się na zarzut niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania, co należy uznać za niekorzystne dla konsumenta. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.77.-82. sentencji decyzji** (pkt I. 7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3540, zobowiązują konsumenta do uzyskania pełnomocnictw od nabywcy lokalu.

W Rejestrze pod nr **4553** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków” oraz pod nr **4561** w brzmieniu: „Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienia za abuzywne z uwagi na charakter żadanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. 3876/10). W opinii SOKiK brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania. Ponadto w opinii SOKiK uzasadnienia nie znajduje również fakt, iż deweloper na podstawie udzielonego mu przez konsumenta pełnomocnictwa uzyskuje możliwość reprezentowania obu stron czynności prawnej oraz udzielania dalszych pełnomocnictw. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.83.-91. sentencji decyzji** (pkt I. 8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4553, zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci. Jednocześnie,

analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4561, umożliwiając Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej oraz udzielanie dalszych pełnomocnictw.

W Rejestrze pod nr **4551** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, do zawarcia w Ich imieniu umowy Sprzedaży, za cenę i na warunkach określonych w niniejszym akcie”, pod nr **4553** w brzmieniu: „Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków” oraz pod nr **4561** w brzmieniu: „Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienia za abuzywne (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. 3876/10) z uwagi na charakter i zakres żądanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa (klauzule wpisane pod nr 4551 i 4553). W opinii SOKiK brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania. Stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.92.-93. sentencji decyzji** (pkt I. 9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 4551 i 4553 zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży udziału w lokalu użytkowym. Jednocześnie, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4561, umożliwiając Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej.

W Rejestrze pod nr **3532** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Spółka zobowiązała się do pobierania ciepła od Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. dla Budynku, przez okres minimum 3 lat. Wskazane zobowiązanie zostanie przejęte przez wspólnotę mieszkaniową, na co Nabywca wyrazi zgodę w Umowie Sprzedaży i udzieli w tym celu stosownego pełnomocnictwa”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na to, że zmusza konsumenta do wyrażenia zgody i udzielenia stosownego pełnomocnictwa do przejęcia przez wspólnotę praw i obowiązków z umów zawartych przez dewelopera z dostawcami mediów (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09). Konsument nie ma takiego obowiązku. Zarówno wspólnota mieszkaniowa, jak i konsument powinni mieć swobodę przy podejmowaniu decyzji odnośnie odpowiedniego dostawcy ciepła. Nabywcy lokali powinni mieć prawo sami decydować o tej kwestii po odbiorze lokali i podpisaniu umów przyrzeczonych. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.94.-108. sentencji decyzji** (pkt I. 10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3532, ograniczają uprawnienia konsumenta w zakresie wyboru dostawcy mediów.

W Rejestrze pod nr **3539** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą "NOWE OGRODY" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pełnomocnictwa do reprezentowania i

wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie Wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w par. 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na to, że narusza interesy konsumenta jako członka wspólnoty mieszkaniowej (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09). Zgodnie z przepisami wyżej cytowanej ustawy o własności lokali, do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Jednocześnie w uchwale tej właściciele lokali udzielają zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy. Przedmiotowe postanowienie wymusza udzielanie przez konsumenta we wzorcu umowy pełnomocnictwa deweloperowi do reprezentowania i podjęcia przedmiotowej uchwały na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. W praktyce ogranicza to uprawnienia konsumenta, który pozbawiony zostaje możliwości dokonania swobodnego wyboru odnośnie do decyzji dotyczącej nieruchomości wspólnej. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.109.-111. sentencji decyzji** (pkt I. 11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3539, ograniczają uprawnienia właścicielskie konsumenta w zakresie swobody podjęcia decyzji dotyczącej nieruchomości wspólnej (w niniejszym przypadku chodzi o ustanowienia służebności na nieruchomości wspólnej).

W Rejestrze pod nr **1731** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("Dzień Przekazania Lokalu") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)”.

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne (wyrok z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. XVII AmC 334/09) uwzględnił fakt, iż użycie w jego treści ogólnego sformułowania skutkuje możliwością obciążenia konsumenta różnymi opłatami (np. opłatą za eksploatację i administrowanie budynkiem, w tym również opłat będących przedmiotem sporu pomiędzy konsumentem, a deweloperem). Żądanie takie z reguły nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Konsument, pomimo iż spełnił już swoje świadczenie – zapłacił deweloperowi kwotę stanowiącą całą umówioną cenę nieruchomości (taki bowiem jest warunek wydania lokalu) – nie może lokalu odebrać. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.112.-113. sentencji decyzji** (pkt I. 12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1731, uzależniają wydanie konsumentowi lokalu mieszkalnego od uregulowania przez niego wszelkich należności wynikających z umowy.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż postanowienia umowne wskazane w pkt A.I. sentencji decyzji mieszczą się w „hipotezach” ww. klauzul wpisanych do Rejestru.

Dla uprawdopodobnienia przez Prezesa Urzędu naruszenia przez przedsiębiorcę art. 24 u.o.k.k. konieczne jest także uprawdopodobnienie, że w wyniku działań przedsiębiorcy naruszony został zbiorowy interes konsumentów.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki należy wskazać, iż dotyczą one zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień umownych. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, których treść jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.II. sentencji decyzji** (pkt II. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., który zawiera wyliczenie niezbędnych elementów, które powinny zostać zawarte w treści umowy deweloperskiej. Pominięcie przez dewelopera w treści umowy deweloperskiej jednego ze wskazanych w powyższym przepisie elementów jest działaniem bezprawnym, naruszającym art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. W niniejszym przypadku Spółka w treści zawartych z konsumentami umów deweloperskich (kopie umów przekazanych przez Spółkę w piśmie z dnia 8 maja 2013 r.) nie określiła warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki (pkt A.II. sentencji decyzji) należy wskazać, iż również one dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru **lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego oferowanego przez Spółkę**, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym przypadku praktyk Spółki. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż praktyka Spółki polegająca na braku określenia w treści umów deweloperskich warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

Stosownie do przepisu art. 28 u.o.k.k., jeżeli przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 u.o.k.k., zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia ww. naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań.

Spółka złożyła zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zaniechanie zarzucanych jej praktyk oraz wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. (pisma z dnia 24 stycznia 2014 r. oraz 16 maja 2014 r.).

W przypadku stosowania przez Spółkę we wzorcach umów postanowień umownych o treści tożsamer z klauzulami abuzywnymi wpisanymi do Rejestru działaniem zmierzającym do zapobieżenia przedmiotowym naruszeniom jest dokonanie stosownej modyfikacji treści wzorców umów oraz wprowadzenie tak zmodyfikowanych wzorców do obrotu konsumenckiego, nierealizowanie uprawnień Spółki oraz nieegzekwowanie obowiązków konsumentów wynikających z zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień umownych zamieszczonych w umowach zawartych w oparciu o zakwestionowane wzorce umów, przy założeniu fikcji, że obowiązki konsumenta ukształtowane są zgodnie z treścią wzorców umów zmodyfikowanych zgodnie z oświadczeniami zawartymi w pismach z dnia 24 stycznia 2014 r. oraz 16 maja 2014 r. oraz wystąpienie z propozycją zawarcia aneksu do umów funkcjonujących w obrocie.

W odniesieniu do umów deweloperskich, w których treści Spółka nie określiła warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n., działania Spółki obejmą dokonanie stosownej modyfikacji treści wzorców umów deweloperskich, przekazanie konsumentom informacji dotyczącej warunków zwrotu środków w przypadku odstąpienia przez nich od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. oraz wystąpienie z propozycją zawarcia aneksu do umów funkcjonujących już w obrocie.

Dodatkowym działaniem mającym na celu eliminację zarzucanych Spółce praktyk będzie zamieszczenie na jej stronie internetowej oświadczenia o sposobie wykonywania zawartych umów (zał. nr 1 do pisma z dnia 2 czerwca 2014 r.) oraz skierowanie do konsumentów, z którymi zawarła ona umowy z wykorzystaniem wzorców umów zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu, oświadczenia o sposobie wykonywania takich umów (zał. nr 2 do pisma z dnia 16 maja 2014 r.).

W wyniku podjęcia przedmiotowych działań przez Spółkę nastąpi eliminacja z obrotu konsumenckiego zakwestionowanych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz ich skutków. .

Należy zatem uznać, że przyjęte przez Spółkę w ww. zakresie rozwiązania są równoznaczne z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionym w toku niniejszego postępowania naruszeniom art. 24 u.o.k.k. Z uwagi na powyższe, istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 u.o.k.k. Jako że Spółka przejawiała inicjatywę mającą na celu eliminację działań powodujących naruszenie prawa, celowa i uzasadniona jest akceptacja przedmiotowej propozycji Spółki.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 u.o.k.k. „w decyzji (...) Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań”. Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu zobowiązał Spółkę do wykonania złożonego przez nią zobowiązania w terminach określonych w pkt A. sentencji niniejszej decyzji.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie A. sentencji decyzji.

B. Rozstrzygnięcie w pkt B. sentencji decyzji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.k. „w decyzji (...) Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań”.

Zgodnie z powołanym przepisem Spółka została zobowiązana do przekazania w terminie 8 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie B. sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 945), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie miesiąca od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Załącznik nr 1 – treść oświadczenia, jakie Spółka zobowiązała się opublikować na stronie internetowej Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. – www.budimex-nieruchomosci.pl w dziale „Aktualności”, z dniem uprawomocnienia się decyzji, dotyczącego sposobu wykonywania przez Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. umów zawartych przez konsumentów z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, (skan załącznika nr 1 do pisma Spółki z dnia 2 czerwca 2014 r.) – pkt 5 zobowiązania.

Załączniki nr 2-9 – treść oświadczeń, jakie Spółka zobowiązała się skierować, w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, dotyczących sposobu wykonywania przez Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. zawartych umów, wraz z propozycją zawarcia aneksu (skan oświadczeń przekazanych jako załącznik nr 2 do pisma Spółki z dnia 16 maja 2014 r.) – pkt 6 zobowiązania.

Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Zastępca Dyrektora Departamentu
Ochrony Interesów Konsumentów
Łukasz Wroński

Otrzymuje: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o., ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa