



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
ADAM JASSER

DDK-61-27/13/JTB

Warszawa, dn. 1 lipca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 10/2015

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 wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Victoria Dom S.A. 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) **„Kupujący zobowiązuje się od dnia odbioru budynku mieszkalnego do ponoszenia kosztów eksploatacji budynku mieszkalnego, kosztów eksploatacji udziału w drodze wewnętrznej oraz podatku od nieruchomości.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 9 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 7 maja 2013 r.)
- § 9 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. 7 maja 2013 r.)
- § 9 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 9 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 20 marca 2012 r. do 28 września 2012 r.)

2. (pkt I.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(Zarząd Nieruchomością) Strony postanawiają, że: Nabywcy zobowiązują się do ponoszenia kosztów eksploatacji Działki od dnia przekazania kluczy do Domu. Powyższe obejmuje również koszty zarządzania Nieruchomością, koszty związane z**

administracją i utrzymaniem Powierzchni Wspólnych, jak również należny podatek od nieruchomości.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)
 - § 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)
3. (pkt I.1.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Za okres począwszy od dnia odbioru lokalu do dnia wstąpienia przez Nabywcę w prawa i obowiązki wynikających z umów zawartych przez Dewelopera na dostawę mediów do lokalu oraz przejęcia przez Nabywcę obowiązków utrzymania nieruchomości wspólnej określonych w ustawie o własności lokali, Nabywca zobowiązuje się do zwrotu Deweloperowi poniesionych przez niego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i lokalu tj.: (...) b) podatku od nieruchomości (gruntu i budynku) (...)”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 ust. 10 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 10 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 października 2012 r. do 1 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 10 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 21 sierpnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 5 ust. 11 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 maja 2012 r. do 21 sierpnia 2012 r.)
- § 5 ust. 10 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 10 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 12 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – łazienka pod klucz (od 15 października 2012 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 12 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada

- Skorosze” - łazienka pod klucz (od 25 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 5 ust. 12 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – pod klucz (od 15 października 2012 r.)
- § 5 ust. 12 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - pod klucz (od 4 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- 4. (pkt I.1.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Koszty eksploatacji lokalu, jak również koszty eksploatacji w nieruchomości wspólnej, udziału w drogach wewnętrznych, terenie wewnątrzsiedlowym, ponosi Kupujący od dnia wydania lokalu. Obejmuje to również należny podatek od nieruchomości.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 29 marca 2013 r. do 2 kwietnia 2013 r.)
- § 9 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 8 lutego 2013 r. do 29 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 29 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 8 lutego 2013 r. do 29 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 20 sierpnia 2012 r. do 8 lutego 2013 r.)
- § 10 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 22 marca 2012 r. do 20 sierpnia 2012 r.)
- 5. (pkt I.1.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywcy od dnia odbioru Lokalu zobowiązują się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Lokalu oraz kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną (proporcjonalnie do nabywanego przez nich udziału); obejmuje to również należny podatek od nieruchomości.(...)”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” - pierwszy lokal w budynku (od 12 października 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 6 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 19 marca 2013 r.)

- § 6 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” (od 12 października 2012 r. do 14 maja 2013 r.)
6. (pkt I.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywcy oświadczają, że spółka pod firmą: VICTORIA DOM S.A. z siedzibą w Warszawie może udzielać dalszych pełnomocnictw w zakresie powyższych pełnomocnictw, być drugą stroną umów zawieranych na podstawie niniejszych pełnomocnictw oraz reprezentować inne strony czynności, a ponadto oświadczają, że pełnomocnictwa powyższe są nieodwołalne i nie wygasną z chwilą śmierci mocodawców.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 1 akapit drugi i ust. 2 akapit drugi „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, UMOWA PRZENIESIENIA UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWA” - „Osiedle Olesin” (od 3 kwietnia 2012 r.)
 - § 8 akapit drugi „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWA” - „Ogrody Mehoffera” (od 4 stycznia 2013 r.)
7. (pkt I.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Ponadto, Nabywcy oświadczają, że w przypadku zbycia przedmiotu niniejszej umowy, zobowiązują się uzyskać od nabywcy pełnomocnictwa o analogicznej treści.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 1 akapit trzeci i ust. 2 akapit trzeci „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, UMOWA PRZENIESIENIA UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWA” - „Osiedle Olesin” (od 3 kwietnia 2012 r.)
 - § 8 akapit trzeci „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWA” - „Ogrody Mehoffera” (od 4 stycznia 2013 r.)
8. (pkt I.4.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na Nabywcę nabywca zobowiązuje się udzielić Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego na wypadek śmierci (art. 101 k.c.) pełnomocnictwa do dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na nabywcę w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym, zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowego budynku, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z tego budynku, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej związanego z tym lokalem mieszkalnym. Nabywca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważniać będzie**

pełnomocnika – Dewelopera - do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwa te mogą być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Opisane pełnomocnictwo pozostanie ważne do ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu na nieruchomości i po zawarciu tej umowy wygaśnie.

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 26 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 26 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – opcja łazienka pod klucz (od 26 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 października 2012 r. do 1 lutego 2012 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 21 sierpnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 maja 2012 r. do 21 sierpnia 2012 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – łazienka pod klucz (od 15 października 2012 r. do 26 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - łazienka pod klucz (od 25 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – pod klucz (od 15 października 2012 r.)
 - § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - pod klucz (od 4 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
9. (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca w Umowie przyrzeczonej udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego ze śmiercią pełnomocnictwa do czynności, jakie okażą się niezbędne:***
- a) do zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z nabyciem przedmiotowego lokalu w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej do przepisów Ustawy o własności lokali;***
 - b) do składania oświadczeń w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości dodatkowych służebności bądź prawa użytkowania na rzecz dostawców mediów.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM - GARAŻU OSIEDLE „KASKADA SKOROSZE” NR ___/2013” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 8 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIEMIESZKALNYM - GARAŻU NR ___/2012” - „Ogrody Mehoffera” (od 26

czerwca 2012 r. do 28 maja 2013 r.)

10. (pkt I.4.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„w Umowie Przynależonej Kupujący udzieli Inwestorowi nieodwołalnego i niewygasającego ze śmiercią pełnomocnictwa do czynności, jakie okażą się niezbędne do:**

a) zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z przedmiotowym lokalem w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej do przepisów Ustawy o własności lokali;

b) składania oświadczeń w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości dodatkowych służebności przesyłu bądź praw użytkowania na rzecz dostawców mediów, przy czym w pełnomocnictwie tym Kupujący upoważni Inwestora do udzielania dalszych pełnomocnictw w zakresie pełnomocnictw udzielonych oraz umożliwi Inwestorowi reprezentowanie innych stron zawieranych umów oraz zawieranie umów jako druga strona czynności.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 12 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2013//OM” (zwana dalej „Umową”) - bez opcji odstąpienia umownego (od 8 lutego 2013 r.)
- § 12 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2013//OM” (zwana dalej „Umową”) (od 8 lutego 2013 r.)

11. (pkt I.4.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„W umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu, Nabywcy udzielą Spółce nieodwołalnego i niewygasającego z ich śmiercią pełnomocnictwa do wszelkich czynności jakie okażą się niezbędne do:**

- zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z Lokalem, w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziału do przepisów ustawy o własności lokali,

- składania oświadczeń, w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości wspólnej dodatkowych służebności przesyłu bądź praw użytkowania na rzecz dostawców mediów, przy czym, w pełnomocnictwie tym Nabywca upoważni Dewelopera do udzielania dalszych pełnomocnictw w zakresie pełnomocnictw udzielonych oraz umożliwi Deweloperowi reprezentowanie innych stron zawieranych umów oraz zawieranie umów jako druga strona czynności.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 13 grudnia 2012 r. do 4 stycznia 2013 r.)
- § 11 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 15 października 2012 r. do 13 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 11 lipca 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 11 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera”

(od 28 czerwca 2012 r. do 11 lipca 2012 r.)

12. (pkt I.4.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywcy udzielią Spółce nieodwołalnego i niewygasającego z ich śmiercią pełnomocnictwa do wszelkich czynności jakie okażą się niezbędne do:**
- **zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z Lokalem, w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziału do przepisów ustawy o własności lokali,**
 - **ustanowienia na nieruchomościach, stanowiących działki gruntu nry ewid. 37/4 i 37/62, służebności gruntowych, praw użytkowania lub służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów lub innych podmiotów, a także zmian tych praw, przy czym, w pełnomocnictwie tym Nabywca upoważni Dewelopera do udzielania dalszych pełnomocnictw w zakresie pełnomocnictw udzielonych oraz umożliwi Deweloperowi reprezentowanie innych stron zawieranych umów oraz zawieranie umów jako druga strona czynności.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 2 lit a „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” - pierwszy lokal w budynku (od 12 października 2012 r.)
- §10 ust. 2 lit a „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- §10 ust. 2 lit a „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- §10 ust. 2 lit a „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” (od 12 października 2012 r. do 14 maja 2013 r.)

13. (pkt I.4.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„W umowie przyrzeczonej Kupujący udzielią Spółce nieodwołalnego i niewygasającego z ich śmiercią pełnomocnictwa do wszelkich czynności jakie okażą się niezbędne do:**
- **zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z lokalem, w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziału do przepisów ustawy o własności lokali,**
 - **ustanawiania na nieruchomościach - stanowiących nieruchomość wspólną oraz nieruchomości stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową (działek gruntu nr 37/62) - służebności gruntowych, praw użytkowania lub służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów lub innych podmiotów, a także zmian tych praw, przy czym, w pełnomocnictwie tym Kupujący upoważni Spółkę do udzielania dalszych pełnomocnictw w zakresie pełnomocnictw udzielonych oraz umożliwią Spółce reprezentowanie innych stron zawieranych umów oraz zawieranie umów jako druga strona czynności.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTEPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR

___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 2 kwietnia 2013 r.)

14. (pkt I.5.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywcy udzielą Spółce nieodwołalnego i niewygasającego z ich śmiercią pełnomocnictwa do dokonywania w ich imieniu wszelkich czynności związanych z wykonaniem systemu kanalizacyjnego "Osiedla Olesin" oraz podłączenia budynku do systemu kanalizacyjnego, a w związku z powyższym do zastępowania, reprezentowania a także działania w ich imieniu wobec wszelkich organów administracji państwowej i samorządowej, Sądów, osób fizycznych i prawnych (w tym spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.), składania oświadczeń, wniosków, pism, podań, wyjednywania i podpisywania dokumentów, dokonywania wszelkich formalności, uzyskania pozwolenia na budowę sieci kanalizacyjnej, wszelkich czynności związanych z zakończeniem budowy i odbiorem ww. sieci, jak również dokonywania wszelkich czynności, które dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa okażą się potrzebne lub konieczne, przy czym, w pełnomocnictwie tym Nabywca upoważni dewelopera do udzielania dalszych pełnomocnictw w zakresie pełnomocnictw udzielonych oraz umożliwi Deweloperowi reprezentowanie innych stron zawieranych umów oraz zawieranie umów jako druga strona czynności.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 2 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” - pierwszy lokal w budynku (od 12 października 2012 r.)
 - 10 ust. 2 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
 - 10 ust. 2 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
 - 10 ust. 2 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” (od 12 października 2012 r. do 14 maja 2013 r.)
15. (pkt I.5.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący udzielą Spółce nieodwołalnego i niewygasającego z ich śmiercią pełnomocnictwa do dokonywania w ich imieniu wszelkich czynności związanych z wykonaniem systemu kanalizacyjnego "Osiedla Olesin" oraz podłączenia budynku do systemu kanalizacyjnego, a w związku z powyższym do zastępowania, reprezentowania a także działania w ich imieniu wobec wszelkich organów administracji państwowej i samorządowej, Sądów, osób fizycznych i prawnych (w tym spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.), składania oświadczeń, wniosków, pism, podań, wyjednywania i podpisywania dokumentów, dokonywania wszelkich formalności, uzyskania pozwolenia na budowę sieci kanalizacyjnej, wszelkich czynności związanych z zakończeniem budowy i odbiorem ww. sieci, jak również dokonywania wszelkich czynności, które dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa okażą się potrzebne lub konieczne, przy czym, w pełnomocnictwie tym Kupujący upoważnią Spółkę do**

udzielania dalszych pełnomocnictw w zakresie pełnomocnictw udzielonych oraz umożliwią Spółce reprezentowanie innych stron zawieranych umów oraz zawieranie umów jako druga strona czynności.

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ____//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 2 kwietnia 2013 r.)

16. (pkt I.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„jeżeli w trakcie budowy osiedla „Kwiatowa Polana” powstanie konieczność wprowadzenia zmian do projektu budowlanego, w zakresie nie dotyczącym przedmiotu niniejszej Umowy, w szczególności zmian aranżacji innych Działek, ich łączenia lub podziału lub zmiany ich przeznaczenia – takie zmiany nie wymagają zgody Nabywców, a Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)

17. (pkt I.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„jeżeli w trakcie budowy osiedla „Kwiatowa Polana” powstanie konieczność wprowadzenia zmian do projektu budowlanego, w zakresie nie dotyczącym przedmiotu niniejszej Umowy, w szczególności zmian aranżacji innych Działek, ich łączenia lub podziału lub zmiany ich przeznaczenia – takie zmiany nie wymagają zgody Nabywców/y, a Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

18. (pkt I.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Deweloper poinformuje Nabywców o uzyskaniu dokumentów, o których mowa powyżej, wskazując Nabywcom miejsce i termin zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych. Deweloper wskaże termin i miejsce zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych z co najmniej 14 dniowym (czternastodniowym) wyprzedzeniem.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

19. (pkt I.8.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Umowa Przenosząca Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych zostanie zawarta po dokonaniu przez Nabywców wszystkich płatności należnych na rzecz Dewelopera na podstawie niniejszej Umowy (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 8 ust. 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 8 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 8 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)
- § 8 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 8 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

20. (pkt I.8.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Umowa Sprzedaży zostanie zawarta w terminie, nie później niż do dnia ____ 2013 r.**

pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich obowiązków, w tym zobowiązań finansowych z niniejszej Umowy."

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 4 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 7 maja 2013 r.)
- § 4 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. 7 maja 2013 r.)
- § 4 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 4 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 20 marca 2012 r. do 28 września 2012 r.)

21. (pkt I.9.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„po usunięciu wad Deweloper zawiadomi o tym Nabywców i Strony dokonają ponownego odbioru Domu Jednorodzinnego (na zasadach określonych w pkt 1-4 powyżej), polegającego na weryfikacji, czy wady wskazane w protokole zostały usunięte. W trakcie ponownej procedury odbioru Nabywcy nie mogą zgłaszać wad lub usterek, które mogli stwierdzić podczas pierwszej procedury odbioru technicznego Domu Jednorodzinnego.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)

22. (pkt I.9.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„po usunięciu wad Deweloper zawiadomi o tym Nabywców i Strony dokonają ponownego odbioru Domu Jednorodzinnego (na zasadach określonych w pkt 1-4 powyżej), polegającego na weryfikacji, czy wady wskazane w protokole zostały usunięte. W trakcie ponownej procedury odbioru Nabywcy nie mogą zgłaszać wad lub usterek, które mógł/mogli stwierdzić podczas pierwszej procedury odbioru technicznego Domu Jednorodzinnego.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

23. (pkt I.10.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywcy nie będą uprawnieni do odmowy podpisania protokołu odbioru technicznego Domu Jednorodzinnego w przypadku, gdy do wykonania pozostaną jedynie prace związane z zagospodarowaniem terenu osiedla, w tym związane z obiektami małej architektury lub związane z wykończeniem części wspólnych Nieruchomości.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 10 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

24. (pkt I.10.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru budynku mieszkalnego gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowaniem terenu i małej infrastruktury osiedla.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 7 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 8 ust. 7 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 7 maja 2013 r.)
- § 8 ust. 7 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. 7 maja 2013 r.)
- § 8 ust. 7 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 7 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 20 marca 2012 r. do 28

września 2012 r.)

25. (pkt I.10.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywcy nie przysługuje prawo odmowy dokonania odbioru lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy do wykonania pozostają prace związane z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem infrastruktury na nieruchomości.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – opcja łazienka pod klucz (od 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 października 2012 r. do 1 lutego 2012 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 21 sierpnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 5 ust. 9 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 maja 2012 r. do 21 sierpnia 2012 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – łazienka pod klucz (od 15 października 2012 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - łazienka pod klucz (od 25 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – pod klucz (od 15 października 2012 r.)
- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - pod klucz (od 4 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)

26. (pkt I.10.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca nie może odmówić dokonania odbioru, w sytuacji gdy do wykonania pozostają prace związane z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem infrastruktury wokół budynku.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 ust. 1 lit. f) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM - GARAŻU OSIEDLE „KASKADA SKOROSZE” NR ___/2013” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 5 ust. 1 lit. f) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIEMIESZKALNYM - GARAŻU NR ___/2012” - „Ogrody Mehoffera” (od 26 czerwca 2012 r. do 28 maja 2013 r.)

27. (pkt I.10.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru Lokalu w sytuacji gdy do wykonania pozostają prace związane z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem**

infrastruktury wokół budynku.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 1 lit. f) „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2012” (od 15 października 2012 r. do 8 lutego 2013 r.)
- § 8 ust. 1 lit. f) „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2012” (od 23 kwietnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)

28. (pkt I.10.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru miejsca postojowego/komórki lokatorskiej w sytuacji gdy do wykonania pozostają prace związane z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem infrastruktury wokół budynku.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 1 lit. f) „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO Nr ___/2012” - „Ogrody Mehoffera” (od 20 marca 2012 r. do 26 czerwca 2012 r.)

29. (pkt I.10.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru lokalu, gdy pozostają do wykonania prace związane z zagospodarowaniem terenu oraz wykonaniem infrastruktury ze względu na etapowość realizacji Osiedla.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 13 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 29 marca 2013 r. do 2 kwietnia 2013 r.)
- § 7 ust. 13 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 8 lutego 2013 r. do 29 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 13 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 8 lutego 2013 r. do 29 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 13 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 20 sierpnia 2012 r. do 8 lutego 2013 r.)
- § 8 ust. 13 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 22 marca 2012 r. do 20 sierpnia 2012 r.)

30. (pkt I.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„odbiór Lokalu może odbyć się w sytuacji gdy do wykonania pozostają prace związane z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem infrastruktury wokół budynku.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 1 tiret siódme „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2013//OM” (zwana dalej „Umową”) - bez opcji odstąpienia umownego (od 8 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 1 tiret siódme „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2013//OM” (zwana dalej „Umową”) (od 8 lutego 2013 r.)

31. (pkt I.12.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„w przypadku co najmniej czterdziestodniowej zwłoki Spółki w przystąpieniu do aktu umowy przenoszącej własność (w stosunku do terminu wynikającego z § (...). niniejszej umowy), Nabywcy będą uprawnieni do dochodzenia od Dewelopera kary umownej w wysokości 0,04% (cztery setne procenta) ceny brutto sprzedaży Działki za każdy dzień zwłoki przekraczający powyższy czterdziestodniowy okres, nie więcej jednak niż 2,5% (dwa i pół procent) ceny sprzedaży Działki.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)

32. (pkt I.12.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„w przypadku co najmniej czterdziestodniowej zwłoki Spółki w przystąpieniu do aktu umowy przenoszącej własność (w stosunku do terminu wynikającego z § (...). niniejszej umowy), Nabywcy będą uprawnieni do dochodzenia od Dewelopera kary umownej w wysokości 0,04% (cztery setne procenta) ceny brutto sprzedaży Działki za każdy dzień zwłoki przekraczający powyższy czterdziestodniowy okres, nie więcej jednak niż 2,5% (dwa i pół procent) ceny sprzedaży Działki.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)

33. (pkt I.12.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„w przypadku co najmniej czterdziestodniowej zwłoki Spółki w przystąpieniu do aktu umowy przenoszącej własność (w stosunku do terminu wynikającego z § (...) 2 niniejszej umowy), Nabywcy będą uprawnieni do dochodzenia od Dewelopera kary umownej w wysokości 0,1 (jedną dziesiątą procenta) ceny sprzedaży Działki za każdy dzień zwłoki przekraczający powyższy dwutygodniowy okres, nie więcej jednak niż 2,5% (dwa i pół procent) ceny brutto sprzedaży Działki.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

34. (pkt I.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Deweloper zwróci Nabywcom wszystkie wpłacone przez nabywców do dnia odstąpienia kwoty pomniejszone o ewentualną karę umowną w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywców zgody na wykreślenie roszczenia, o której mowa w punkcie 1) powyżej, a zwrot***

nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywców rachunek bankowy;

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 6 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 5 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 5 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 6 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 6 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 6 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 13 ust. 6 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 13 ust. 6 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)

**35. (pkt I.14.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
*„(...) koszty umowy przenoszącej ponoszą Nabywcy.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 19 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 19 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)

**36. (pkt I.14.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
*„(...) koszty umowy przenoszącej ponosi/szą Nabywcy.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 19 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

**37. (pkt I.14.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
*„Wszelkie koszty związane z Umową Sprzedaży obciążają Kupującego.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

- „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 7 maja 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 7 maja 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 20 marca 2012 r. do 28 września 2012 r.)

38. (pkt I.14.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i sprzedaży budynku mieszkalnego wraz z udziałem w drodze wewnętrznej obciążą Kupującego.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 5 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 7 maja 2013 r.)
- § 5 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 7 maja 2013 r.)
- § 5 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 5 ust. 2 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 20 marca 2012 r. do 28 września 2012 r.)

39. (pkt I.14.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący oświadcza, że (...) zobowiązuje się w szczególności do: pokrywania kosztów: (...) umów sporządzanych w formie aktu notarialnego oraz opłat z nimi związanych (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 7 maja 2013 r.)
- § 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 7 maja 2013 r.)
- § 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)

- § 6 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 20 marca 2012 r. do 28 września 2012 r.)

40. (pkt I.14.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) Nabywca ponosi koszty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia własności nieruchomości objętej niniejszym aktem.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 26 lutego 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 26 lutego 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – opcja łazienka pod klucz (od 26 lutego 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 października 2012 r. do 1 lutego 2012 r.)
- § 21 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 21 sierpnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 21 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 maja 2012 r. do 21 sierpnia 2012 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – łazienka pod klucz (od 15 października 2012 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - łazienka pod klucz (od 25 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – pod klucz (od 15 października 2012 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - pod klucz (od 4 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)

41. (pkt I.14.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane podpisaniem Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu obciążą Nabywców.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” - pierwszy lokal w budynku (od 12 października 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia

umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 19 marca 2013 r.)

- § 10 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” (od 12 października 2012 r. do 14 maja 2013 r.)
- § 11 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 13 grudnia 2012 r. do 4 stycznia 2013 r.)
- § 11 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 15 października 2012 r. do 13 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 11 lipca 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 11 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 28 czerwca 2012 r. do 11 lipca 2012 r.)

42. (pkt I.14.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty zawarcia umowy przyrzeczonej obciążą Kupującego.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” (od 2 kwietnia 2013 r.)
- § 9 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 2 kwietnia 2013 r.)

43. (pkt I.14.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem na Kupującego własności lokalu mieszkalnego, a także udziałem we współwłasności części wspólnych budynków i udziałem we współwłasności gruntu obliczonych na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz udziałem w drogach wewnętrznych obciążają Kupującego.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 29 marca 2013 r. do 2 kwietnia 2013 r.)
- § 10 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 8 lutego 2013 r. do 29 marca 2013 r.)
- § 11 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 8 lutego 2013 r. do 29 marca 2013 r.)
- § 11 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ

WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 20 sierpnia 2012 r. do 8 lutego 2013 r.)

- § 11 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 22 marca 2012 r. do 20 sierpnia 2012 r.)

44. (pkt I.14.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z Umową Przyrzeczoną obciążają Kupującego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 11 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 29 marca 2013 r.)

45. (pkt I.14.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy przyrzeczonej obciążają Kupującego.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM - GARAŻU OSIEDLE „KASKADA SKOROSZE” NR ___/2013” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 8 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIEMIESZKALNYM - GARAŻU NR ___/2012” - „Ogrody Mehoffera” (od 26 czerwca 2012 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO Nr ___/2012” - „Ogrody Mehoffera” (od 20 marca 2012 r. do 26 czerwca 2012 r.)
- § 12 ust. 3 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2013//OM” (zwana dalej „Umową”) - bez opcji odstąpienia umownego (od 8 lutego 2013 r.)
- § 12 ust. 3 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2013//OM” (zwana dalej „Umową”) (od 8 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2012” (od 15 października 2012 r. do 8 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2012” (od 23 kwietnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)

46. (pkt I.15.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nieruchomość może obciążyć: prawem użytkowania ustanowionym na rzecz Sprzedającego w zakresie ograniczonym do umieszczenia na koszt Sprzedającego na Nieruchomości, reklam i znaków firmowych własnych.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 11 lit. b „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 10 lit. b „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 7 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 11 lit. b „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. 7 maja 2013 r.)

- § 2 ust. 11 lit. b „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 2 ust. 11 lit. b „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 20 marca 2012 r. do 28 września 2012 r.)

47. (pkt I.15.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca wyraża zgodę na obciążenie nieruchomości: prawem użytkowania, ustanowionym na rzecz Dewelopera w zakresie ograniczonym do umieszczenia na koszt Dewelopera na nieruchomości (ogrodzeniu, elewacji lub specjalnie dla tego celu wybudowanej konstrukcji) reklam i znaków firmowych własnych.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – opcja łazienka pod klucz (od 26 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 26 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 26 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 października 2012 r. do 1 lutego 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 21 sierpnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 maja 2012 r. do 21 sierpnia 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – łazienka pod klucz (od 15 października 2012 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - łazienka pod klucz (od 25 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – pod klucz (od 15 października 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit b „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - pod klucz (od 4 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)

48. (pkt I.15.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący wyraża niniejszym zgodę na obciążenie opisanej wyżej nieruchomości: (...) prawem nieodpłatnego użytkowania, ustanowionym na rzecz Inwestora w zakresie ograniczonym do umieszczania na koszt Inwestora na ogrodzeniu lub specjalnie wybudowanej w tym celu konstrukcji - reklam i znaków firmowych własnych.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 1 ust. 8 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 29 marca 2013 r. do 2 kwietnia 2013 r.)
- § 1 ust. 8 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___//OLESIN//2013” - bez opcji odstąpienia umownego (od 8 lutego 2013 r. do 29 marca 2013 r.)

49. (pkt I.15.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący wyraża niniejszym zgodę na obciążenie opisanej wyżej nieruchomości: (...) prawem nieodpłatnego użytkowania, ustanowionym na rzecz Inwestora w zakresie ograniczonym do umieszczania na koszt Inwestora na ogrodzeniu lub specjalnie wybudowanej w tym celu konstrukcji - reklam i znaków firmowych własnych.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 1 ust. 8 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 29 marca 2013 r.)
- § 1 ust. 8 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 8 lutego 2013 r. do 29 marca 2013 r.)
- § 1 ust. 8 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 20 sierpnia 2012 r. do 8 lutego 2013 r.)
- § 1 ust. 8 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY NR ___/OLESIN/2012” (od 22 marca 2012 r. do 20 sierpnia 2012 r.)

50. (pkt I.15.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Inwestor oświadcza, że: (...) może obciążyć Nieruchomość: prawem użytkowania ustanowionym na rzecz Inwestora w zakresie ograniczonym do umieszczenia na koszt Inwestora na ogrodzeniu Nieruchomości, elewacji Nieruchomości lub specjalnie wybudowanej w tym celu konstrukcji, reklam i znaków firmowych własnych.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 lit. m „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO Nr ___/2012” - „Ogrody Mehoffera” (od 20 marca 2012 r. do 26 czerwca 2012 r.)
- § 2 lit. i „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2013//OM” (zwana dalej „Umową”) - bez opcji odstąpienia umownego (od 8 lutego 2013 r.)
- § 2 lit. i „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2013//OM” (zwana dalej „Umową”) (od 8 lutego 2013 r.)
- § 2 lit. m „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2012” (od 15 października 2012 r. do 8 lutego 2013 r.)
- § 2 lit. m „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY „OGRODY MEHOFFERA” Nr ___//2012” (od 23 kwietnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)

51. (pkt I.15.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Deweloper może obciążyć Nieruchomość: (...) prawem użytkowania ustanowionym na rzecz Inwestora w zakresie ograniczonym do umieszczenia na koszt Dewelopera na ogrodzeniu Nieruchomości, elewacji Nieruchomości lub specjalnie wybudowanej w tym celu konstrukcji, reklam i znaków firmowych własnych.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 1 lit. i „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIEMIESZKALNYM - GARAŻU NR ___/2012” - „Ogrody Mehoffera” (od 26 czerwca 2012 r. do 28 maja 2013 r.)

52. (pkt I.16. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Umowa wraz załącznikami została uzgodniona z Deweloperem i stanowi całość ustaleń pomiędzy Stronami niniejszej Umowy. (...)”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – opcja łazienka pod klucz (od 26 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 26 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 26 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 października 2012 r. do 1 lutego 2013 r.)
- „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 maja 2012 r. do 21 sierpnia 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 21 sierpnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – łazienka pod klucz (od 15 października 2012 r. do 26 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - łazienka pod klucz (od 25 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – pod klucz (od 15 października 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - pod klucz (od 4 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)

53. (pkt I.17. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„jeżeli po dniu zawarcia niniejszej umowy stawka podatku VAT za Lokal ulegnie podwyższeniu, Deweloperowi przysługuje prawo odpowiedniego podwyższenia ceny brutto.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 3 ust. 2 lit f „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)" - „Osiedle Olesin" – bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)

- § 3 ust. 2 lit f „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)" - „Osiedle Olesin" - pierwszy lokal w budynku (od 12 października 2012 r.)
- § 3 ust. 2 lit f „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)" - „Osiedle Olesin" – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 3 ust. 2 lit f „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)" - „Osiedle Olesin" (od 12 października 2012 r. do 14 maja 2013 r.)

54. (pkt I.18.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Odbiór budynku mieszkalnego, nastąpi w terminie do dnia ____ 2013 r. pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich obowiązków, w tym zobowiązań finansowych z niniejszej Umowy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA" NR ____//WAWER//2013" (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 4 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA" NR ____//WAWER//2013" (od 7 maja 2013 r.)

55. (pkt I.18.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„zakończenie budowy Osiedla "Kwiatowa Polana" i odbiór budynku mieszkalnego, nastąpi w terminie do dnia ____ 2012 r. pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich obowiązków, w tym zobowiązań finansowych z niniejszej Umowy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA" NR ____//WAWER//2013" (od 19 marca 2013 r. do 7 maja 2013 r.)
- § 4 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA" NR ____//WAWER//2013" (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 4 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA" NR ____//WAWER//2013" (od 20 marca 2012 r. do 28 września 2012 r.)

56. (pkt I.19. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie spory powstałe w związku z niniejszą Umową będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla Sprzedającego.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 5 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA" NR ____//WAWER//2013" (od 19 marca 2013 r. do 28 maja 2013 r.)
- § 11 ust. 5 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA" NR ____//WAWER//2013" (od 7 maja 2013 r.)

- § 11 ust. 5 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 19 marca 2013 r. do 7 maja 2013 r.)
- § 11 ust. 5 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 28 września 2012 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 11 ust. 5 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „KWIATOWA POLANA” NR ___//WAWER//2013” (od 20 marca 2012 r. do 28 września 2012 r.)

57. (pkt I.20. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„W przypadku nie zawarcia Umowy Deweloperskiej z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego kwotę przez niego wpłaconą zatrzymuje Deweloper.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 3 „UMOWA CZASOWEJ REZERWACJI LOKALU MIESZKALNEGO/DOMU JEDNORODZINNEGO/* NR___//2012/___” (od 28 września 2012 r.);

II. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanek ustawowych dotyczących prawa dewelopera do odstąpienia od umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów deweloperskich postanowienia w brzmieniu:

„w przypadku niestawienia się Nabywców w wyznaczonym miejscu i terminie do podpisania Umowy Przenoszącej Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych, Deweloper wyznaczy Nabywcom kolejny termin nie wcześniej niż po 60 (sześćdziesięciu) dniach od upływu terminu wskazanego w ust. 3 powyżej, zawiadamiając o tym nabywców w formie pisemnej, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. W przypadku ponownego niestawienia się Nabywców w wyznaczonym miejscu i terminie, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (stosownie do art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) (...)”

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)
- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana”

Polana" (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)

- § 8 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

(pkt II.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

III. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) wymogów dotyczących formy oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umowy postanowienia w brzmieniu:

„oświadczenia Stron o odstąpieniu od Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego.”

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” (od 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana” - bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 14 lutego 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 25 października 2012 r. do 14 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 16 października 2012 r. do 25 października 2012 r.)
- § 13 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 9 października 2012 r. do 16 października 2012 r.)
- § 13 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 18 września 2012 r. do 9 października 2012 r.)
- § 13 ust. 5 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 6 września 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 13 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kwiatowa Polana" (od 29 czerwca 2012 r. do 6 września 2012 r.)

(pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

IV. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanek ustawowych dotyczących prawa nabywcy do odstąpienia od umowy w przypadku nieprzeniesienia na niego prawa odrębnej własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

1. (pkt II.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do dnia 31.01.2015 r. (trzydziestego pierwszego stycznia dwa tysiące piętnastego roku), przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w § 3 ust. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres**

opóźnień.

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 26 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 26 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – opcja łazienka pod klucz (od 26 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 15 października 2012 r. do 1 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” (od 21 sierpnia 2012 r. do 15 października 2012 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 1 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – łazienka pod klucz (od 15 października 2012 r. do 26 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - łazienka pod klucz (od 25 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” – pod klucz (od 15 października 2012 r.)
 - § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Kaskada Skorosze” - pod klucz (od 4 września 2012 r. do 15 października 2012 r.)
2. (pkt II.3.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„w przypadku, o którym mowa w pkt 1 lit. f powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności – opisanego w § 1 ust. 3 tego aktu - lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od upływu ww. 120-dniowego terminu; w takim przypadku, Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej (...).”***

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 8 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 13 grudnia 2012 r. do 4 stycznia 2013 r.)
- § 8 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 15 października 2012 r. do 13 grudnia 2012 r.)
- § 8 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Ogrody Mehoffera” (od 11 lipca

- 2012 r. do 15 października 2012 r.)
- § 8 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” - „Ogrody Mehoffera” (od 28 czerwca 2012 r. do 11 lipca 2012 r.)
 - § 8 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 19 marca 2013 r.)
 - § 8 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” - pierwszy lokal w budynku (od 12 października 2012 r.)
 - § 8 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” – bez opcji odstąpienia umownego (od 23 stycznia 2013 r. do 19 marca 2013 r.)
 - § 8 pkt 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA (zawarta w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)” - „Osiedle Olesin” (od 12 października 2012 r. do 14 maja 2013 r.);

V. 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 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 (pkt II.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

VI. 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.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

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

- a) niestosowanie wskazanych w sentencji postanowień i praktyk w przyszłości;
- b) skierowanie w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji do konsumentów, będących stroną zawartych z Victoria Dom S.A. z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, propozycji zawarcia aneksu z uwzględnieniem następujących modyfikacji:

1) postanowienie zawarte w pkt. I.6., I.7., I.16., I.17., I.23., I.24., I.39., I.46., I.56. sentencji decyzji zostanie wykreślone z umowy;

2) postanowienie zawarte w pkt:

I.1. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Kupujący zobowiązuje się od dnia odbioru budynku mieszkalnego do ponoszenia kosztów eksploatacji budynku mieszkalnego oraz kosztów eksploatacji udziału w drodze wewnętrznej*”;

I.2. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*(Zarząd Nieruchomością) Strony postanawiają, że: Nabywcy zobowiązują się do ponoszenia kosztów eksploatacji Działki od dnia przekazania kluczy do Domu. Powyższe obejmuje również koszty zarządzania Nieruchomością, koszty związane z administracją i utrzymaniem Powierzchni Wspólnych.*”;

I.4. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Od dnia wydania lokalu Kupujący ponoszą koszty utrzymania lokalu i drogi wewnętrznej (takich jak: koszty zużycia energii elektrycznej dla oświetlenia drogi, utrzymania porządku, w tym odśnieżania, koszenia trawy, wywozu nieczystości, administrowania) (..)*”;

I.5. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Nabywcy od dnia odbioru Lokalu zobowiązują się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Lokalu oraz kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną (proporcjonalnie do nabywanego przez nich udziału).*”

I.9. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Nabywca w Umowie przyrzeczonej udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do czynności, jakie okażą się niezbędne: a) do zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z nabyciem przedmiotowego lokalu w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej do przepisów ustawy o własności lokali; b) do składania oświadczeń w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości dodatkowych służebności bądź prawa użytkowania na rzecz dostawców mediów*”;

I.12. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*W Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu: Nabywcy udzielą Spółce pełnomocnictwa do wszelkich czynności jakie okażą się niezbędne do: zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z Lokalem, w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziału do przepisów ustawy o własności lokali przy czym pełnomocnictwo to wygaśnie z dniem sprzedaży ostatniego lokalu w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Olesin” oraz do ustanawiania na nieruchomościach, stanowiących działki gruntu nry ewid. 37/ i 37/62, służebności gruntowych, praw użytkowania lub służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów lub innych podmiotów, a także zmian tych praw,*”;

I.13. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*W umowie przyrzeczonej Kupujący udzielą Spółce pełnomocnictwa do wszelkich czynności jakie okażą się niezbędne, do: zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z lokalem, w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziału do przepisów ustawy o własności lokali, przy czym pełnomocnictwo to wygaśnie z dniem sprzedaży ostatniego lokalu w ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Olesin” ustanawiania na nieruchomościach stanowiących nieruchomość wspólna oraz nieruchomości stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową (działka gruntu nr 37/62) - służebności gruntowych, praw użytkowania lub służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów lub innych podmiotów, a także zmian tych praw.*”;

I.14. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Nabywcy udzielą Spółce pełnomocnictwa do dokonywania w ich imieniu wszelkich czynności związanych z wykonaniem systemu*

kanalizacyjnego „Osiedla Olesin” oraz podłączeniem budynku do systemu kanalizacyjnego, a w związku z powyższym do zastępowania, reprezentowania a także działania w ich imieniu wobec wszelkich organów administracji państwowej i samorządowej, Sądów, osób fizycznych i prawnych (w tym spółki pod firma: Miejskie Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.), składania oświadczeń, wniosków, pism, podań, wyjednywania i podpisywania dokumentów, dokonywania wszelkich formalności, uzyskania pozwolenia na budowę sieci kanalizacyjnej wszelkich czynności związanych z zakończeniem budowy i odbiorem ww. sieci, jak również dokonywania wszelkich czynności, które dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa okażą się potrzebne lub konieczne.;

I.15. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Kupujący udziela Spółce pełnomocnictwa do dokonywania w ich imieniu wszelkich czynności związanych z wykonaniem systemu kanalizacyjnego „Osiedla Olesin” oraz podłączeniem budynku do systemu kanalizacyjnego, a w związku z powyższym do zastępowania, reprezentowania a także działania w ich imieniu wobec wszelkich organów administracji państwowej i samorządowej, sądów, osób fizycznych i prawnych (w tym spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.), składania oświadczeń, wniosków, pism, podań, wyjednywania i podpisywania dokumentów, dokonywania wszelkich formalności, uzyskania pozwolenia na budowę sieci kanalizacyjnej, wszelkich czynności związanych z zakończeniem budowy i odbiorem ww. sieci, jak również dokonywania wszelkich czynności, które dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa okażą się potrzebne lub konieczne.”;

I.18. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Deweloper poinformuje Nabywców o uzyskaniu dokumentów, o których mowa powyżej, wskazując Nabywcom miejsce i termin zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych. Deweloper wskaże termin i miejsce zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych z co najmniej 14 dniowym (czternastodniowym) wyprzedzeniem. Powyższe, nie wyklucza uprawnienia Nabywcy do wyboru kancelarii notarialnej celem zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych.”;

I.19. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Umowa Przenosząca Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych zostanie zawarta po dokonaniu przez Nabywców zapłaty na rzecz Dewelopera pełnej kwoty na poczet ceny; jak również po podpisaniu przez Strony protokołu odbioru zdawczo-odbiorczego Domu Jednorodzinnego.”;

I.20. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Umowa Sprzedaży zostanie zawarta w terminie, nie później niż do dnia _____ r. pod warunkiem uregulowania przez Kupującego pełnej kwoty na poczet Ceny.”;

I.21. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „po usunięciu wad Deweloper zawiadomi o tym Nabywców i Strony dokonają ponownego odbioru Domu Jednorodzinnego (na zasadach określonych w pkt 1-4 powyżej), polegającego na weryfikacji, czy wady wskazane w protokole zostały usunięte.”;

I.22. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „po usunięciu wad Deweloper zawiadomi o tym Nabywców i Strony dokonają ponownego odbioru Domu Jednorodzinnego (na zasadach określonych w pkt 1-4 powyżej), polegającego na weryfikacji, czy wady wskazane w protokole zostały usunięte”;

I.31. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „w przypadku co najmniej czterdziestodniowej zwłoki Spółki w przystąpieniu do aktu umowy przenoszącej własność (w stosunku do terminu wynikającego z § 8 ust. 2. niniejszej umowy), Nabywcy będą uprawnieni do dochodzenia od Dewelopera kary umownej w wysokości 0,04% (cztery setne procenta) ceny brutto sprzedaży Działki za każdy dzień zwłoki przekraczający powyższy czterdziestodniowy okres.”;

I.32. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „w przypadku co najmniej czterdziestodniowej zwłoki Spółki w przystąpieniu do aktu umowy przenoszącej własność (w stosunku do terminu wynikającego z § 8 ust. 2. niniejszej umowy), Nabywcy będą uprawnieni do dochodzenia od Dewelopera kary umownej w wysokości 0,04% (cztery setne procenta) ceny brutto sprzedaży Działki za każdy dzień zwłoki przekraczający powyższy czterdziestodniowy okres.”;

I.33. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „w przypadku co najmniej czterdziestodniowej zwłoki Spółki w przystąpieniu do aktu umowy przenoszącej własność (w stosunku do terminu wynikającego z § 8. ust. 2. niniejszej umowy), Nabywcy będą uprawnieni do dochodzenia od Dewelopera kary umownej w wysokości 0,04% (cztery setne procenta) ceny brutto sprzedaży Działki za każdy dzień zwłoki przekraczający powyższy czterdziestodniowy okres”;

I.34. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Deweloper zwróci Nabywcom wszystkie wpłacone przez Nabywców do dnia odstąpienia kwoty, pomniejszone o ewentualną karę umowną w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywców zgody na wykreślenie roszczenia, o której mowa w punkcie 1) powyżej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywców rachunek bankowy”;

I.35. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty niniejszego aktu oraz koszty sądowe związane z wpisami do ksiąg wieczystych ponoszą Nabywcy i Deweloper w częściach równych, koszty umowy przenoszącej tj. koszty: opłaty sądowej, skarbowej, taksy notarialnej, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Dewelopera, ponoszą Nabywcy.”;

I.36. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty niniejszego aktu oraz koszty sądowe związane z wpisami do ksiąg wieczystych ponoszą Nabywcy i Deweloper w częściach równych, koszty umowy przenoszącej tj. koszty: opłaty sądowej, skarbowej, taksy notarialnej, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Dewelopera, ponoszą Nabywcy.”;

I.37. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, na które składają się: opłata sądowa, taksa notarialna, oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Spółki, obciążą Kupującego.”;

I.38. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, na które składają się: opłata sądowa, skarbowe, taksa notarialna, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Spółki, obciążą Kupującego.”;

I.41. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty związane z podpisaniem Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, tj. opłata sądowa, taksa notarialna oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Spółki, obciążą Nabywców”;

I.42. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty związane z podpisaniem Umowy Przyrzeczonej, tj. opłata sądowa, opłata skarbowe, taksa notarialna, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Spółki, obciążą Kupującego.”;

I.43. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty związane z podpisaniem Urnowy Przyrzeczonej, tj. opłata sądowa, opłata skarbowe, taksa notarialna, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Spółki, obciążą Kupującego.”;

I.44. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, tj. opłata sądowa, opłata skarbowe, taksa notarialna, podatek od czynności

cywilnoprawnych oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Spółki, obciążą Kupującego.";

I.45. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty związane z zawarciem Umowy Przynależonej, tj. opłata sądowa, opłata skarbową, taksza notarialna, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz koszt wypisu aktu notarialnego, z wyłączeniem wypisu dla Spółki, obciążą Kupującego.";

I.53. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Jeżeli stawka podatku VAT za przedmiot Umowy ulegnie podwyższeniu i Deweloper ustali nową cenę uwzględniając nowy wymiar podatku VAT Nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej Umowy, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji od Dewelopera; w tej sytuacji Deweloper zwróci Nabywcom wszystkie wpłacone środki w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od niniejszej umowy. Jeżeli stawka podatku VAT za przedmiot Umowy ulegnie obniżeniu Deweloper zwróci różnicę w cenie, w terminie 30 dni od wejścia w życie regulacji prawnej wprowadzającej taką zmianę. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływie na cenę Nabywcy zostaną poinformowani pisemnie”;

I.54. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Odbiór budynku mieszkalnego, nastąpi w terminie do dnia _____ r. pod warunkiem uiszczenia przez Kupującego pełnej kwoty na poczet Ceny wynikającej z niniejszej Umowy.";

I.55. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Odbiór budynku mieszkalnego, nastąpi w terminie do dnia ____ r. pod warunkiem uiszczenia przez Kupującego pełnej kwoty na poczet Ceny wynikającej z niniejszej Umowy”;

I.57. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadku nie zawarcia Umowy Deweloperskiej w terminie określonym niniejszą Umową Deweloper zwraca opłatę rezerwacyjną w terminie 3 dni roboczych na rachunek bankowy Rezerwującego”;

II. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadku niestawienia się Nabywców w wyznaczonym miejscu i terminie do podpisania Umowy Przenoszącej Własność Działki i Udziału w Powierzchniach Wspólnych, Deweloper wyznaczy Nabywcom kolejny termin nie wcześniej niż po 60 (sześćdziesięciu) dniach od upływu terminu wskazanego w ust. 3 powyżej, zawiadamiając o tym Nabywców w formie pisemnej, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. W przypadku ponownego niestawienia się Nabywców w wyznaczonym miejscu i terminie, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (stosownie do art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) oraz dochodzenia kary umownej w wysokości i na zasadach opisanych w § 13 ust. 5 niniejszej Umowy, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.";

III. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Oświadczenia Stron o odstąpieniu od Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.";

IV. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadku, o którym mowa w pkt 1 lit. f powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności - opisanego w §Z ust. 3 tego aktu - lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy; w takim przypadku, Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w §9 tego aktu”;

3) w przypadku praktyki określonej w pkt V. sentencji decyzji umowy deweloperskie zostaną uzupełnione o postanowienie: „Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy: a) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 powołanej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 powołanej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 18 i art. 19 powołanej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.”

4) w przypadku praktyki określonej w pkt VI. sentencji decyzji umowy deweloperskie zostaną uzupełnione o następującą regulację:

I. „w przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od niniejszej Umowy, na podstawie uprawnień określonych pkt 1) - 5) Bank wypłaci Nabywcom, przypadające im środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

w przypadku odstąpienia przez Nabywców od niniejszej Umowy, na podstawie uprawnień określonych w pkt 6) Bank wypłaci Nabywcom, przypadające im środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym (wraz z zadatkiem w nominalnej wysokości) niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy, na podstawie uprawnień określonych w pkt 7) Bank wypłaci Nabywcom przypadające im środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, pomniejszone o zadatek niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, strony umowy deweloperskiej przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywców na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłata środków zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń.

w każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera lub Nabywców lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcom wpłacone przez Nabywców środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 14 (czternastu) dni od daty odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania. Deweloper zobowiązuje się do niezwłocznego wystawienia i doręczenia Nabywcom faktur korygujących, a Nabywcy do podpisania i niezwłocznego odesłania Deweloperowi.

II. Warunki wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego w przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od niniejszej umowy reguluje umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego; kopia wyciągu z ww. umowy stanowi załącznik do niniejszego aktu.

„W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera lub Nabywców lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcom wpłacone przez Nabywców środki przekazane

Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 14 (czternastu) dni od daty odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania. Deweloper zobowiązuje się do niezwłocznego wystawienia i doręczenia Nabywcom faktur korygujących, a Nabywcy do podpisania i niezwłocznego odesłania Deweloperowi”;

c) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów, będących stroną zawartych z Victoria Dom S.A. z wykorzystaniem wzorców umów, zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, pisma o następującej treści:

„Spółka Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie, dalej zwana „Spółką” informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadził ogólnopolskie badanie działań deweloperów. W ramach tego badania wszczął względem spółki pod firmą Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie postępowanie pod numerem DDK-61-27/13/JTB w sprawie stosowania przez Spółkę:

- praktyk polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 4795 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.);

oraz

- bezprawnym działaniem Spółki naruszającym przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W prowadzonej z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w toku postępowania korespondencji, Spółka zaznaczyła że jest świadoma faktu, iż w najlepiej pojętym interesie leży dbałość o interesy jej klientów, w szczególności poprzez poszanowanie ich interesów w relacjach umownych.

W związku z powyższym Spółka zadeklarowała wolę współpracy z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów celem pełnego dostosowania treści wzorców umownych stosowanych przez Spółkę do obowiązujących przepisów prawa oraz orzecznictwa sądów i wyeliminowania ewentualnych uchybień w tym zakresie.

Ponadto Spółka zawnioskowała o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając na uwadze powyższe, Spółka informuje, że w terminie dwóch miesięcy od otrzymania niniejszego pisma istnieje możliwość zweryfikowania w siedzibie Spółki zawartych umów z wzorcami umów uwzględniającymi zmiany wskutek postępowania w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień uznanych za niedozwolone oraz wynikających z bezprawnego działania Spółki naruszającego przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. oraz zmiany zawartych umów w uzgodnionym zakresie.

Jednocześnie Spółka informuje, że pomimo niestawienia się Pana/Pani w siedzibie Spółki celem uzgodnienia zmiany umowy, Spółka zobowiązuje się nie stosować postanowień umownych zakwestionowanych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub postanowień w zmodyfikowanej treści.

Jednocześnie Spółka prosi o telefoniczne potwierdzenie woli dokonania weryfikacji zawartej umowy z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem celem zapewnienia obecności przedstawiciela Spółki".

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 Victoria Dom S.A. siedzibą w Warszawie **obowiązek** przekazania, w terminie 6 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. dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w punkcie A.b) powyżej, propozycji zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje wskazane w punkcie A.b) 1)-4) powyżej oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia;
2. dowodów potwierdzających przekazanie konsumentom, o których mowa w punkcie A.c) powyżej, informacji o treści jak w punkt A.c) powyżej.

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 Victoria Dom S.A. 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),

- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 29 ust. 5 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.”) przesłanek ustawowych dotyczących prawa dewelopera do odstąpienia od umowy deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 31 ust. 1 u.o.p.n. wymogów dotyczących formy oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 29 ust. 3 u.o.p.n. przesłanek ustawowych dotyczących prawa nabywcy do odstąpienia od umowy w przypadku nieprzeniesienia na niego prawa odrębnej własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. poprzez bezprawne nieokreślenie w treści umów deweloperskich warunków odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n., co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt II.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. poprzez bezprawne nieokreślenie 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., co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt II.5 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-405-39/13/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., u.o.p.n., a także ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. 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 16 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 nie skorzystała.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Victoria Dom S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000305793. 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.

Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów (m.in. umowa przedwstępna, umowa deweloperska) stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Spółka w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 r. poinformowała o zaprzestaniu stosowania ostatecznie z dniem 23 stycznia 2014 r. postanowień wskazanych w sentencji decyzji, poprzez usunięcie, bądź stosowną modyfikację ich treści. Spółka złożyła również zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zaniechanie zarzucanych jej praktyk. Ponadto przekazała zmodyfikowane wzorce umów. Następnie w piśmie z dnia 15 maja 2014 r. Spółka doprecyzowała swoje zobowiązanie oraz wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28

u.o.k.k. Dodatkowo przekazała zmodyfikowane wzorce umów i kopie umów zawartych z ich wykorzystaniem oraz treść oświadczenia, jakie zostanie przez nią skierowane do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu. W związku z koniecznością uzupełnienia projektu przedmiotowego oświadczenia, ostateczną jego treść Spółka przekazała w piśmie z dnia 18 sierpnia 2014 r. Ostateczne stanowisko w zakresie praktyki wskazanej w pkt VI. Sentencji decyzji Spółka przekazała w piśmie z dnia 5 grudnia 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 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

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

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 0000305793. 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 sprawy. 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

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

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 przedstawieniu 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 **4549** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „§ 5 ust. 20 - Kupujący zobowiązują się od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów w tym od wydania zastępczego w przypadku wskazanym powyżej, do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną, przypadającą na części wspólne Budynku, w szczególności: wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, itp. w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, podatków i innych danin publicznoprawnych, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony budynku i recepcji, kosztów działania zarządcy i administratora budynku itp. oraz kosztów eksploatacyjnych dotyczących Przedmiotów Umów, w tym w szczególności opłat za dostawy mediów i usuwanie nieczystości. Począwszy od Dnia Odbioru, Kupujący ponoszą również ryzyko uszkodzenia Przedmiotów Umów”.

Zdaniem SOKiK (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10) przedmiotowe postanowienie przerzuca na konsumentów obowiązek ponoszenia pewnych kosztów bez istnienia podstawy prawnej (np. podatków) w sytuacji, gdy konsument nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości wspólnej. Postanowienie to obciąża konsumenta obowiązkiem poniesienia kosztów, których nie musiałby uiszczać na podstawie przepisów prawa. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.1.-5. sentencji decyzji** (pkt I. 1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4549, obciążają konsumenta obowiązkiem poniesienia opłat, których nie musiałby ponosić na podstawie przepisów prawa (podatków).

W Rejestrze pod nr **4561** zostało wpisane postanowienie umowne 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.” oraz 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 wygasnie 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”.

SOKiK (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10) uznał przedmiotowe postanowienia za abuzywne z uwagi na charakter żądanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa. W opinii SOKiK uzasadnienia nie znajduje fakt, iż deweloper na podstawie udzielonego mu przez konsumenta pełnomocnictwa uzyskuje możliwość reprezentowania obu stron czynności prawnej oraz udzielania dalszych pełnomocnictw (wpis nr 4561). W opinii Sądu brak również podstaw do zrzeczenia się przez konsumenta możliwości odwołania udzielonego pełnomocnictwa. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.6. sentencji decyzji** (pkt I. 2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4553 ma nieodwoławny i niewygasający charakter. Jednocześnie analogicznie jak klauzula wpisana pod nr 4561, umożliwia Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej oraz udzielanie dalszych pełnomocnictw.

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, iż przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter, z uwagi na nałożenie na konsumenta, w przypadku zbycia przez niego lokalu mieszkalnego, obowiązku uzyskania od przyszłego nabywcy pełnomocnictw o treści wskazanej we wzorcu umowy (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09). Zdaniem Sądu stanowi ono przejaw wykorzystania przewagi kontraktowej przez dewelopera, który nie dość, że wymusza na konsumencie udzielenie pełnomocnictw o nieuzasadnionym charakterze (np. niewygasające z chwilą śmierci mocodawcy) to dodatkowo zobowiązuje konsumenta do uzyskania takich pełnomocnictw od przyszłego nabywcy lokalu. Należy zaznaczyć, 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 zdaniem SOKiK jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.7. sentencji decyzji** (pkt I. 3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3540, nakłada na konsumenta obowiązek uzyskania od nabywcy lokalu określonych pełnomocnictw.

W Rejestrze pod nr **4555** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że:

1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do

dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali, 1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki” 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.” oraz pod nr **1503** w brzmieniu: „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.”.

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. XVII AmC 3876/10 oraz z dnia 17 października 2006 r., sygn. XVII AmC 122/05). 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.8.-13. sentencji decyzji** (pkt I. 4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 4555 i 1503, 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, umożliwiają Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej oraz udzielanie dalszych pełnomocnictw.

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 postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter żadanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 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.14.-15. sentencji decyzji** (pkt I.5. 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, umożliwiają Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej oraz udzielanie dalszych pełnomocnictw.

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” .

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter, gdyż przyznaje deweloperowi prawo do dokonania jednostronnej zmiany umowy lub istotnych cech świadczenia bez ważnej przyczyny wskazanej umowie (wyrok z dnia 30 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 124/07). Postanowienie to dopuszcza zmianę warunków umowy bez jednoczesnego wskazania konkretnych przyczyn, które uzasadniałyby zmianę, poprzestając jedynie na ogólnych i niejednoznacznych stwierdzeniach, które dają przedsiębiorcy możliwość dowolnego interpretowania postanowień umowy, stosownie do swoich potrzeb. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.16.-17. sentencji decyzji** (pkt I.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak wpisane do Rejestru pod nr 2475, umożliwiają Spółce wprowadzenie jednostronnych zmian przedmiotu umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie.

W Rejestrze pod nr **3529** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem”.

SOKiK uznał przedmiotową klauzulę za abuzywną z uwagi na to, że narzuca ona konsumentowi wybraną przez dewelopera kancelarię notarialną, nie pozostawiając mu możliwości swobodnego wyboru (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051). Konsument natomiast powinien mieć prawo dokonania swobodnego wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży dotycząca nabywanej przez niego nieruchomości, chociażby z powodów ekonomicznych³, czy praktycznych (wybrana przez konsumenta kancelaria notarialna mieści się w dogodnym dla niego miejscu). Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.18. sentencji decyzji** (pkt I.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3529, narzuca konsumentowi z góry wybraną przez siebie kancelarię notarialną, nie pozostawiając mu możliwości dokonania swobodnego wyboru.

³ Zgodnie bowiem z uchwałą SN notariusz może zrezygnować z wynagrodzenia za dokonane przez niego czynności notarialne (sygn. akt I KZP 7/09).

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”.

SOKiK (wyrok z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. XVII AmC 75/11) uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne 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.19.-20. sentencji decyzji** (pkt I.8. 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 **366** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru” oraz pod nr **3331** w brzmieniu: „Kupujący nie może odmówić ponownego odbioru lokalu z powołaniem się na nowe istotne wady, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na ograniczenie prawa konsumenta do dochodzenia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę (wyrok z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. XVII Amc 55/03 oraz z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. XVII AmC 3233/10). Konsument zostaje niejako zmuszony do odebrania wadliwego przedmiotu umowy. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.21.-22. sentencji decyzji** (pkt I.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 366 i 3331, ograniczają przedmiotowe uprawnienia konsumenta do dochodzenia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Spółkę.

W Rejestrze pod nr **3663** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strona zobowiązana do kupna nie będzie uzależniała odbioru lokalu mieszkalnego od ukończenia prac dotyczących zagospodarowania terenu wokół budynku”.

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na ogólność sformułowania, które umożliwia przedsiębiorcy interpretację umowy w zakresie wykonania umowy (wyrok z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. XVII AmC 74/11). O zakresie prac, jakie mogą nie zostać wykonane, decyduje wyłącznie deweloper. W praktyce konsument zostaje niejako zmuszony do odebrania przedmiotu umowy, pomimo niewykonania przez przedsiębiorcę wszystkich umówionych prac. Postanowienia stosowane przez Spółkę treści wskazanej w **pkt A.I.23.-29. sentencji decyzji** (pkt I.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3663, umożliwiają Spółce interpretację umowy w zakresie wykonania zobowiązania.

W Rejestrze pod nr **545** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Developer może zgłosić budynek do odbioru końcowego, nawet jeżeli niektóre elementy zakresu robót nie zostały ukończone (elewacja i detale), o ile termin tego odbioru przypada w okresie jesienno-zimowym (od listopada do kwietnia) i o ile pozostały zakres rzeczowy jest wykonany zgodnie z umową”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na użycie ogólnego sformułowania, które umożliwia przedsiębiorcy swobodne określenie chwili zakończenia robót, mimo niewykonania wszystkich prac przewidzianych w umowie (wyrok z dnia 4 sierpnia 2004 r., sygn. XVII AmC 44/03). Ogólność sformułowania umożliwia dokonywanie interpretacji umowy na niekorzyść konsumenta, który zostaje pozbawiony możliwości kwestionowania prawidłowości wykonania zobowiązania przez dewelopera. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.30. sentencji decyzji** (pkt I.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 545, umożliwiają Spółce interpretację umowy w zakresie wykonania zobowiązania.

W Rejestrze pod nr **1644** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „W przypadku zwłoki w wybudowaniu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, Kupującemu przysługuje prawo do naliczenia kar umownych w wysokości 0,1% ceny o której mowa w § 3 ust. 1 za każdy tydzień opóźnienia, jednak nie więcej niż 5%.”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż ogranicza ono wysokość kar umownych naliczanych przez konsumenta w przypadku nieterminowego spełnienia świadczenia przez dewelopera (wyrok z dnia 24 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 323/08). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.31.-33. sentencji decyzji** (pkt I.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1644, zawierają ograniczenie przedmiotowej kary umownej.

W Rejestrze pod nr **2408** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności kodeksu cywilnego i postanowieniami niniejszej umowy. Rozliczenie oraz zwrot dotychczasowych wzajemnych świadczeń nastąpi w terminie 3 miesięcy licząc od daty złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu. Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, która to kwota o ile nie zostanie zapłacona, może być potrącona ze świadczeń pieniężnych podlegających zwrotowi wskutek rozliczenia”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na zastrzeżenie długiego terminu zwrotu konsumentom środków pieniężnych w przypadku odstąpienia od umowy (wyrok z dnia 3 marca 2010 r., sygn. XVII AmC 874/09). Pozbawia to konsumentów przez długi czas możliwości korzystania ze swoich środków, inwestowania ich, podczas gdy deweloper może z nich korzystać i pobierać z nich korzyści, np. poprzez złożenie ich na lokacie bankowej, czy finansowanie bieżącej działalności. Rozwiązanie takie powoduje, iż *de facto* bez jakiegokolwiek uzasadnienia należne konsumentowi środki finansowe pozostają do dyspozycji dewelopera, przynosząc mu korzyści, z oczywistą stratą dla klienta. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.34. sentencji decyzji** (pkt I.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2408, przewiduje wydłużony termin zwrotu środków konsumentom .

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.35.-45. sentencji decyzji** (pkt I.14. 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 **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 z późn. 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. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.46.-51. sentencji decyzji** (pkt I.15. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3533, ogranicza prawa właścicielskie konsumentów w zakresie wykorzystania nieruchomości wspólnej.

W Rejestrze pod nr **2409** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2”.

W praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które przedstawiane są nabywcom i stanowią podstawę do ewentualnych negocjacji. SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż stosowanie przez przedsiębiorców we wzorcach umów tego rodzaju postanowień ma na celu wywołanie u konsumenta mylnego wyobrażenia co do możliwości kontroli sądowej zawartej umowy (wyrok z dnia 3 marca 2010 r., sygn. XVII AmC 874/09). Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.52. sentencji decyzji** (pkt I.16. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr

2409, sugeruje, iż umowa została zawarta trybie indywidualnych negocjacji, podczas gdy jej postanowienia pochodzą z wzorców umów.

W Rejestrze pod nr **2406** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich. W razie zmiany stawki podatku VAT cena oraz wysokość wpłat ulegną zmianie odpowiednio o różnicę pomiędzy poprzednią i aktualnie obowiązującą stawką VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami”.

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne uwzględnił fakt, iż przedsiębiorca zastrzegając prawo podwyższenia ceny po zawarciu umowy nie zapewnił jednocześnie konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy (wyrok z dnia 3 marca 2010 r., sygn. 874/09). Postanowienie stosowane przez Spółkę treści wskazanej w **pkt A.I.53. sentencji decyzji** (pkt I.17. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2406, zastrzega możliwość zwiększenia ceny po zawarciu umowy bez jednoczesnego przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

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 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). 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.54.-55. sentencji decyzji** (pkt I.18. 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.

W Rejestrze pod nr **922** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. XVII AmC 100/05) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter z uwagi na to, że narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Sądem właściwym do rozpoznania sporów jest sąd ogólnej właściwości pozwanego (art. 27 k.p.c.) lub sąd miejsca wykonania umowy (art. 34 k.p.c.). Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.56. sentencji decyzji** (pkt I.19. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 922, narzuca właściwość sądu.

W Rejestrze pod nr **1468** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „W przypadku rezygnacji przez partycypanta z partycypacji w kosztach budowy mieszkania, rezygnacji złożonej na piśmie TBS Konkret Sp. z o.o. zwraca mu wpłacone kwoty bez

odsetek i odszkodowań za wyłączeniem raty pierwszej stanowiącej pokrycie kosztów przygotowania inwestycji, zawarcia umowy i naboru klientów.” oraz pod nr **1893** w brzmieniu: „Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy i zachować otrzymaną opłatę rezerwacyjną w sytuacji, gdy Kupujący nie przystąpi do podpisania Umowy Developerskiej w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 i ust. 3”.

Zdaniem SOKiK przedmiotowe postanowienia w sposób asymetryczny regulują prawa i obowiązki stron umowy (wyrok z dnia 29 kwietnia 2008 r., sygn. XVII AmC 87/07). Negatywne konsekwencje niezawarcia umowy przyrzeczonej ponosi wyłącznie konsument. Tylko on zostaje obciążony obowiązkiem zapłaty określonej kwoty. Z tego powodu klauzule te mają charakter abuzywny. Stosowane przez Spółkę postanowienia o treści wskazanej w **pkt A.I.57. sentencji decyzji** (pkt I.20. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 1468 i 1893, obciążają wyłącznie konsumenta obowiązkiem zapłaty określonej kwoty (w tym przypadku opłata rezerwacyjna), w przypadku, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dochodzi z przyczyn leżących po stronie konsumenta. Wzorzec umowy nie przewiduje analogicznej kwoty dla konsumenta, kiedy do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie Spółki.

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 tożsamą 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.

Analiza przekazanych przez Spółkę wzorców umów wykazała również, iż uprawdopodobnione zostało, że zawierają one postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.II. sentencji decyzji** (pkt II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 29 ust. 5 u.o.p.n., zgodnie z którym deweloper ma prawo odstąpić od umowy developerskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n., pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Spółka w treści stosowanych wzorców nie przewiduje siły wyższej jako przyczyny niewykonania przez nabywcę zobowiązania, której zaistnienie wyklucza, zgodnie z wyżej cytowanymi przepisami u.o.p.n., możliwość skorzystania przez nią z ustawowego prawa

odstąpienia od umowy. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 29 ust. 5 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.III. sentencji decyzji** (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 31 ust. 1 u.o.p.n. Zgodnie z treścią przedmiotowego przepisu oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno dla swojej skuteczności zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. Przedmiotowe oświadczenie nabywcy może zostać również złożone w formie aktu notarialnego, aczkolwiek będzie to już forma wykraczająca ponad minimalną miarę określoną przepisami u.o.p.n. Brak zatem podstaw do tego, aby z góry przesądzać, że jedyną dopuszczalną formą będzie akt notarialny. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 31 ust. 1 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.IV. sentencji decyzji** (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 29 ust. 1 pkt 6 u.o.p.n. Zgodnie z tym przepisem nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n. w terminie określonym w umowie deweloperskiej. W tym przypadku przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n., a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Przepisy u.o.p.n. nie ograniczają nabywcy możliwości skorzystania z przedmiotowego prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej w określonym czasie. W niniejszej sprawie Spółka ograniczała nabywcy możliwości skorzystania z przedmiotowego uprawnienia w określonym przez nią terminie. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 29 ust. 3 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.V. sentencji decyzji** (pkt II.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. Art. 22 u.o.p.n. 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 u.o.p.n. W niniejszym przypadku Spółka w treści zawartych z konsumentami umów deweloperskich (wypis z aktu notarialnego dotyczącego umowy deweloperskiej zawartej w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego „Kwiatowa Polana” – zał. do pisma z dnia 21 maja 2013 r.) nie określiła warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w 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 przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.VI. sentencji decyzji** (pkt II.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. Art. 22 u.o.p.n. 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 u.o.p.n. W niniejszym przypadku Spółka w treści zawartych z konsumentami umów deweloperskich (wypisy z aktów notarialnych dotyczących umów deweloperskich zawartych w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego „Kaskada Skorosze” – zał. do pisma z dnia 21 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. – VI. 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 posługiwanie się przez Spółkę postanowieniami sprzecznymi z obowiązującymi przepisami 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 w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 r. złożyła zobowiązanie podjęcia działań mających na celu zaniechanie zarzucanych jej praktyk. Następnie w piśmie z dnia 15 maja 2014 r. Spółka doprecyzowała swoje zobowiązanie oraz wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. Spółka zobowiązała się do niestosowania zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień wzorców umów i praktyk w przyszłości. Ponadto Spółka zobowiązała się do skierowania do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów wskazanych w sentencji decyzji, stosownej informacji, o treści wskazanej w piśmie z dnia 18 sierpnia 2014 r., wraz z propozycją zawarcia aneksu w oparciu o wzorce umów zmodyfikowane zgodnie z oświadczeniami złożonymi w pismach z dnia 24 stycznia 2014 r., 15 maja 2014 r. oraz 5 grudnia 2014 r. W odniesieniu do postanowień wskazanych w pkt A.I.3., 8, 10, 11, 25-30, 40 oraz 47-52 sentencji decyzji, z uwagi na zaprzestanie stosowania wzorców umów, w których były zawarte, Prezes Urzędu uznał za wystarczające przyjęcie zobowiązania wskazanego w pkt A. a) i c).

Ponadto, należy wskazać, iż Spółka zaprzestała stosowania zarzucanych jej praktyk ostatecznie z dniem 23 stycznia 2014 r. Jednocześnie Spółka zobowiązała się do usunięcia skutków przedmiotowych praktyk. W wyniku podjęcia ww. działań przez Spółkę nastąpi eliminacja z obrotu konsumenckiego zakwestionowanych w sentencji decyzji praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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 6 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. 1296 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. 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.

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

Otrzymuje: Victoria Dom S.A., ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa