



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
ADAM JASSER

DDK-61-19/13/JTB

Warszawa, dn. 31 lipca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 13/2015

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

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

1. (pkt I.1.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Strony zobowiązują się do dokonania wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, a Kupujący zobowiązuje/-ą się do stawienia się u wskazanego przez Inwestora notariusza, w celu zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie uzgodnionym pomiędzy Stronami pod rygorem roszczenia Inwestora o zwrot kosztów przygotowania aktu notarialnego oraz kosztów dojazdu i czasu pełnomocnika Inwestora w razie niestawiennictwa Kupującego/-ych.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:”- „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 51 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

2. (pkt I.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Inwestor zobowiązuje się do dokonania wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia Umów Przyrzeczonych w formie aktu notarialnego, a Kupujący zobowiązuje/-ą się do stawienia się u wskazanego przez Inwestora notariusza, w celu zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie uzgodnionym pomiędzy Stronami pod rygorem roszczenia Inwestora o zwrot kosztów przygotowania aktu notarialnego oraz kosztów dojazdu i czasu pełnomocnika Inwestora w razie niestawiennictwa Kupującego.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...03.2013] w Gdyni pomiędzy:” – „Villa Ułańska” (zał. nr 52 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

3. (pkt I.2.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący ponosi/-szą wszelkie opłaty należne z tytułu zawarcia Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, w tym koszty podatków, koszty notarialne, sądowe i inne jeżeli zostaną wprowadzone przepisami prawa obowiązującymi w dacie zawarcia Przyrzeczonych Umów Sprzedaży. Koszty te nie są wliczone w cenę przedmiotu Umowy określonej w § 3 ust. 1.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 8 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 8 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:”- „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 51 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

4. (pkt I.2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący ponosi wszelkie opłaty związane z nabyciem Lokalu i Miejsca Postojowego będących przedmiotem niniejszej umowy, należne z tytułu zawarcia umów Przyrzeczonych w formie aktu notarialnego, w tym koszty podatków, opłat notarialnych i sądowych oraz innych opłat, jeżeli zostaną wprowadzone przepisami prawa obowiązującymi w dacie zawarcia Umów Przyrzeczonych. Koszty te nie są wliczone w cenę przedmiotu Umowy określonej w § 3 ust. 1.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...03.2013] w Gdyni pomiędzy:” – „Villa Ułańska” (zał. nr 52 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

5. (pkt I.2.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„(...) koszty umowy przedwstępnej sprzedaży, koszty umowy przenoszącej własność, w wykonaniu umowy deweloperskiej oraz koszty umowy przyrzeczonej sprzedaży ponoszą nabywcy.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 16 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 17 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 20 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 21 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 15 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 31 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 34 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 35 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 38 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 39 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 23 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 24 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 27 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 29 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 22 sierpnia 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 46 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)

- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 47 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 50 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 14 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
6. (pkt 2.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) koszty umowy przenoszącej własność, w wykonaniu umowy deweloperskiej ponoszą nabywcy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 18 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 19 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 32 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 33 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 36 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 37 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 40 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 41 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 22 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 25 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 26 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 28 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 30 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 48 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 49 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 16 in fine „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 13 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

7. (pkt I.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Przelew wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na rzecz innej osoby trzeciej wymaga zgody Inwestora, która nie zostanie przez Inwestora bezzasadnie odmówiona.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 3 ust. 11 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 3 ust. 11 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 3 ust. 11 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 3 ust. 11 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 51 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 3 ust. 10 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...].03.2013] w Gdyni pomiędzy:” – „Villa Ułańska” (zał. nr 52 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 16 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 17 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 18 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 19 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 20 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 21 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 15 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 31 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 32 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 33 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 34 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 35 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 36 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 37 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 38 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 39 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 40 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 41 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 22 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 23 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 24 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 25 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 26 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. 27 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. 28 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. 29 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 30 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 22 sierpnia 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 46 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)

- § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 47 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 48 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 49 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 50 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 13 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 13 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 14 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
8. (pkt I.4.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Stawający ustalają, że w przypadku opóźnienia Spółki w przeniesieniu na [Nabywców] praw wynikających z umowy deweloperskiej, Spółka zobowiązana będzie do zapłaty im kary umownej w wysokości 0,01 % (jednej dziesiątej procenta) wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia, ale nie więcej niż 5% (pięć procent) wartości przedmiotu umowy .”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 16 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 18 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 19 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 20 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 21 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 15 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 31 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 32 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 33 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa

deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 34 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 35 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 36 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 37 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 38 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 39 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 40 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 41 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 22 sierpnia 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 46 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)

9. (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Stawający ustalają, że w przypadku opóźnienia Spółki w przeniesieniu na [Nabywcy] praw wynikających z umowy deweloperskiej, Spółka zobowiązana będzie do zapłaty mu kary umownej w wysokości 0,01 % (jednej dziesiątej procenta) wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia, ale nie więcej niż 5% (pięć procent) wartości przedmiotu umowy .”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 8 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 17 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

10. (pkt I.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„zgodnie z § 3 ust. 4 cytowanej umowy, cena ustalona w tej umowie może ulec podwyższeniu lub obniżeniu, jeżeli w wyniku obmiaru powykonawczego zmianie ulegnie powierzchnia użytkowa lokalu lub pomieszczenia przynależnego odpowiednio o wartość stanowiącą iloczyn kwot wskazanych w § 3 ust. 2 lit. a) i b) tej umowy oraz różnicy powierzchni lokalu lub pomieszczenia przynależnego.”**

w zw. z „W związku z dokonaniem obmiaru powykonawczego uległa zmianie powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wymieniona w powyższej umowie z: m² na m² i powierzchni pomieszczenia przynależnego z: m² na m², w związku z czym całkowita cena lokalu mieszkalnego uległa zmianie z PLN () na: PLN () [Nabywcy] zobowiązani będą zapłacić Spółce w terminie najpóźniej do dnia (...) roku, to jest wraz z ostatnią ratą, o której mowa w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszego aktu.”

zawartych w następujących wzorcach umów:

- § 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 16 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

- § 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 17 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

11. (pkt I.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Stawający ustalają, że jeżeli w przypadku ostatecznego pomiaru zgodnego z normą PN-70/B-02365, wyżej w § 2 ust. 3 pkt 2) opisana, faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie większa lub mniejsza o 3% (trzy procent), w stosunku do powierzchni określonej wyżej w § 1 ust. 2 pkt 5) niniejszego aktu, [Nabywca] ma prawo od niniejszej umowy odstąpić w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania powiadomienia od Spółki o tym fakcie, przy czym prawo odstąpienia od niniejszej umowy wygasa po bezskutecznym upływie tego terminu, (...)”*

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 16 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 9 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 17 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

12. (pkt I.7.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Działająca w imieniu Spółki SHIRAZ (...) oraz Kupujący oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy następuje w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego z dnia (...), a ponadto dodają, że zrzekają się wzajemnie wszelkich roszczeń wynikających z wyżej opisanej umowy, które zostały w całości zaspokojone na podstawie niniejszej umowy, przy czym roszczenia z tytułu rękojmi za wady przedmiotów sprzedaży oraz gwarancji trwają na zasadach określonych niniejszą umową i przepisami powszechnie obowiązującego prawa”*

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 „AKT NOTARIALNY - UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” - kancelaria not. - A. E. W. (zał. do pisma z dnia 16 maja 2013 r. data wpływu do Urzędu 17 września 2013 r.)
- § 10 „AKT NOTARIALNY - UMOWA SPRZEDAŻY” - kancelaria not. - A. E. W. (zał. do pisma z dnia 16 maja 2013 r. data wpływu do Urzędu 17 września 2013 r.)

13. (pkt I.7.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Stawający oświadczają, że niniejszy akt notarialny stanowi wypełnienie zobowiązań z zawartej umowy zobowiązującej, umowy cesji oraz aneksów do umowy zobowiązującej, wyżej w § 2 ust. 2 opisanych oraz stanowi pokwitowanie ich wykonania, w związku z tym stawający znoszą między stronami wszelkie roszczenia wynikające z tej umowy, cesji i aneksów, z wyłączeniem odpowiedzialności Spółki z tytułu rękojmi za wady, na zasadach przewidzianych postanowieniami kodeksu cywilnego.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 8 „AKT NOTARIALNY – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, umowa sprzedaży, pełnomocnictwa oraz ustanowienie hipoteki” - kancelaria not. – K. G.-B. (zał. do pisma z dnia 16 maja 2013 r. data wpływu do Urzędu 17 września 2013 r.)

14. (pkt I.8.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący zapewnia, że nie będzie sprzeciwiał się kontynuowaniu przez Sprzedającą*

Spółkę inwestycji na nieruchomościach objętych księgą wieczystą Kw nr (...) i księgą wieczystą Kw nr (...), bądź na działkach wydzielonych z tych nieruchomości i udziela Spółce SHIRAZ nieodwołalnego i nie gasnącego na wypadek jego śmierci pełnomocnictwa do reprezentowania go przed wszelkimi organami władzy i administracji rządowej oraz samorządowej w związku z procesem budowlanym, o ile obowiązujące przepisy prawa przewidują jego udział w takim postępowaniu.

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 2 „AKT NOTARIALNY - UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” - kancelaria not. - A. E. W. (zał. do pisma z dnia 16 maja 2013 r. data wpływu do Urzędu 17 września 2013 r.)

15. (pkt I.8.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący zapewniają, że nie będą sprzeciwiali się kontynuowaniu przez Sprzedawcę Spółkę inwestycji na nieruchomościach objętych księgą wieczystą Kw nr (...) i księgą wieczystą Kw nr (...), bądź na działkach wydzielonych z tych nieruchomości i udzielają Spółce SHIRAZ nieodwołalnych i nie gasnących na wypadek ich śmierci pełnomocnictw do reprezentowania ich przed wszelkimi organami władzy i administracji rządowej oraz samorządowej w związku z procesem budowlanym, o ile obowiązujące przepisy prawa przewidują ich udział w takim postępowaniu.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 2 „AKT NOTARIALNY - UMOWA SPRZEDAŻY” - kancelaria not. - A. E. W. (zał. do pisma z dnia 16 maja 2013 r. data wpływu do Urzędu 17 września 2013 r.)

16. (pkt I.8.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„(...) zapewniają, że nie będą sprzeciwiali się kontynuowaniu inwestycji na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) i na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) , bądź na działkach wydzielonych z tej nieruchomości i udzielają SHIRAZ II spółce z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nieodwołalnych i niewygasających na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw do reprezentowania ich przed wszelkimi organami władzy i administracji rządowej oraz samorządowej w związku z procesem budowlanym, o ile prawo przewiduje ich udział w takim postępowaniu.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 11 „AKT NOTARIALNY – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, umowa sprzedaży, pełnomocnictwa oraz ustanowienie hipoteki” - kancelaria not. – K. G.-B. (zał. do pisma z dnia 16 maja 2013 r. data wpływu do Urzędu 17 września 2013 r.);

II. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonej w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanki ustawowej dotyczącej prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów deweloperskich postanowienia w brzmieniu:

„Stawający ustalają, że [Nabywcy] mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: jeżeli Spółka nie doręczyła [Nabywcom] prospektu informacyjnego.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II”

- (zał. nr 16 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 17 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 18 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 19 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 20 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 21 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 15 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 31 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 32 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 33 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 34 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 35 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 36 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 37 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 38 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 39 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 40 do pisma z dnia 9 maja

- 2013r.)
- § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 41 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 22 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 23 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 24 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. 25 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 26 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 27 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 28 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 29 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 30 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 22 sierpnia 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 46 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 47 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 48 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 49 do pisma z dnia 9 maja 2013r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 50 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
 - § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska „Shiraz Park II” (zał. nr 13 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

- § 7 ust. 1 pkt 3 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 14 do pisma z dnia 9 maja 2013 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 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 na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (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. 568 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.) przesłanek ustawowych dotyczących wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

1. (pkt III.1.1.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Inwestor udziela rękojmi na przedmiot Umowy na poniższych zasadach: a) 3 lata na elementy konstrukcji Budynku i Lokalu, b) 1 rok na elementy wykończeniowe i wyposażenie Budynku i Lokalu.”**

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 5 ust. 6 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 5 ust. 6 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 5 ust. 6 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 5 ust. 6 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 51 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

2. (pkt III.1.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Inwestor udziela rękojmi na przedmiot Umowy na poniższych zasadach: a) 3 lata na elementy konstrukcji Budynku i Lokalu, b) 12 miesięcy na elementy wykończeniowe i wyposażenie Budynku i Lokalu.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 5 ust. 6 lit. b „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...03.2013] w Gdyni pomiędzy:” – „Villa Ułańska” (zał. nr 52 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

3. (pkt III.1.1.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„[Pełnomocnik] działający w imieniu SHIRAZ II spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowania Spółka udziela rękojmi na przedmiot Umowy na poniższych zasadach: a) trzy lata na elementy konstrukcji budynku i Lokalu, b) jeden rok na elementy wykończeniowe i wyposażenie Budynku i Lokalu.”*

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 4 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 16 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 4 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 17 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 4 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 18 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 4 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 19 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 4 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 20 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 4 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 21 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 4 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 15 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 31 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 32 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 33 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 34 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 35 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 36 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 37 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 38 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 39 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 40 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 41 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 22 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 23 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 24 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 25 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 26 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 27 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 28 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 29 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 30 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 4 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 22 sierpnia 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 46 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 47 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 48 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 49 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 50 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” – „Shiraz Park II” (zał. nr 13 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ sporządzony wg stanu na dzień 28 września 2012 roku AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” – „Shiraz Park II” (zał. nr 14 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

r.)

4. (pkt III.1.1.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Działająca w imieniu Spółki SHIRAZ (...) oświadcza, że reprezentowana Spółka: udziela rękojmi na przedmiot Umowy na poniższych zasadach: a) trzy lata na elementy konstrukcji budynku i Lokalu, b) jeden rok na elementy wykończeniowe i wyposażenie Budynku i Lokalu.”**

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b „AKT NOTARIALNY - UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” - kancelaria not. - A. E. W. (zał. do pisma z dnia 16 maja 2013 r. data wpływu do Urzędu 17 września 2013 r.)
- § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b „AKT NOTARIALNY - UMOWA SPRZEDAŻY” - kancelaria not. - A. E. W. (zał. do pisma z dnia 16 maja 2013 r. data wpływu do Urzędu 17 września 2013 r.),

V. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez naruszenie art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) polegające na bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorach umów postanowień w brzmieniu:

„Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy z winy Kupującego, jeżeli Kupujący opóźni się z płatnościami poszczególnych części cen określonych zgodnie Harmonogramem (...) W takim przypadku wpłacone do tej pory raty zostaną zwrócone kupującemu w terminie 30 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu, po potrąceniu odszkodowania zgodnie z ust. 3 powyżej”

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” – „Shiraz Park II” (zał. nr 12 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...] w Gdyni pomiędzy:” - „Shiraz Park II” (zał. nr 51 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO zawarta w dniu [...].03.2013] w Gdyni pomiędzy:” – „Villa Ułańska” (zał. nr 52 do pisma z dnia 9 maja 2013 r.)

(pkt IV. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

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

a) zaprzestanie stosowania wzorców umów przedwstępnych oraz przenoszących własność nieruchomości, zawierających wskazane powyżej postanowienia oraz wprowadzenie do obrotu, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, wzorców umów przedwstępnych oraz przenoszących własność nieruchomości zmodyfikowanych w określony piśmie z dnia 29 stycznia 2014 r. następujący sposób:

1) postanowienia wskazane w pkt I.7., I.12, I.13., I.14., I.15., I.16. sentencji decyzji zostaną wykreślone z wzorców umów;

2) postanowienie wskazane w pkt:

I.1. oraz I.2. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Inwestor zobowiązuje się do dokonania wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia Umowy Przynależnej w formie aktu notarialnego, w terminie uzgodnionym pomiędzy Stronami.*”;

I.3. oraz I.4. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Kupujący ponosi/-szą koszty Umowy Przynależnej obejmujące takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe i skarbowe związane z umową sprzedaży nieruchomości oraz złożeniem wniosku o wpis własności w księdze wieczystej w wysokości wynikającej z powszechnie obowiązujących przepisów, a także koszt wypisów aktu notarialnego dla kupujących, z wyłączeniem kosztu wypisów aktu notarialnego wydanych Inwestorowi. Koszty te nie są wliczone w cenę przedmiotu Umowy określonej w § 3 ust. 1*”;

IV.1., IV.2. oraz IV.4. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Spółka udziela rękojmi na przedmioty niniejszej umowy na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, przy czym termin dla realizacji uprawnień z tytułu rękojmi liczony jest od dnia odbioru technicznego Lokalu, z uwzględnieniem warunków rękojmi określonych w protokole odbioru końcowego budynku.*”;

V. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy z winy Kupującego, jeżeli Kupujący opóźni się z płatnościami poszczególnych części cen określonych zgodnie z Harmonogramem stanowiącym Załącznik Nr 4 do Umowy o 30 dni, bez uzasadnienia, po bezskutecznym upływie dodatkowego 7-dniowego terminu wyznaczonego przez Inwestora, o którym Inwestor powiadomi Kupującego zgodnie z § 8 niniejszej Umowy. Inwestor będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy z przyczyn wskazanych w niniejszym punkcie w terminie 21 dni od powiadomienia Kupującego o dodatkowym terminie. W takim przypadku wpłacone do tej pory raty zostaną zwrócone Kupującemu w terminie 30 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu, po potrąceniu odsetek ustawowych za okres opóźnienia w płatności poszczególnych cen określonych zgodnie z Harmonogramem stanowiącym Załącznik Nr 4 do Umowy, zgodnie z art. 481 k.c.*”.

b) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z Shiraz II Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umów, zawierających postanowienia wskazane w pkt I.5., I.6., I.7., I.8., I.9., I.10., I.11., I.12., I.13., I.14., I.15., I.16. II., III., IV.3., IV.4. sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, umów deweloperskich oraz umów przenoszących własność nieruchomości, pisma o następującej treści:

„*W związku ze wskazaniem przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i konsumentów, iż niektóre postanowienia zawarte w umowie z dnia podpisanej przez Shiraz II sp. z o.o. z [Panią/Panem/Państwem] mogłyby zostać uznane za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, Spółka przedstawia [Pani/ Panu/ Państwu] poniższe propozycje zmian postanowień umownych, które Spółka jest gotowa wprowadzić do umowy na własny koszt, w terminie z [Panią/Panem/Państwem] uzgodnionym, w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem według [Pani/Pana/Państwa] wyboru.*”

1) § 16 umowy otrzymałby następujące brzmienie:

"Koszty umowy deweloperskiej, w tym opłaty sądowe uiszczone gotówką, ponoszą strony po połowie, zaś koszty umowy przenoszącej własność, w wykonaniu umowy deweloperskiej, w tym takse notarialną wraz z należnym podatkiem VAT, opłaty sądowe, koszt wypisów aktu notarialnego ponosi nabywca, z wyłączeniem kosztu wypisów aktu notarialnego wydanych Spółce."

W przypadku poniesienia przez Państwa dotychczas jakichkolwiek kosztów wydania wypisów przedmiotowych aktów na rzecz Shiraz II sp. z o.o., Spółka deklaruje zwrot tych kosztów w wysokości ustalonej na podstawie dokumentacji zgromadzonej w kancelarii notarialnej w terminie 7 dni od daty zawarcia aneksu zmieniającego wyżej opisane postanowienie w umowie.

2) § 12 umowy sprzedaży otrzymałby następujące brzmienie:

„Koszty wynikające z niniejszej umowy, w tym opłaty sądowe, takse notarialną wraz z należnym podatkiem VAT, koszt wypisów aktu notarialnego ponosi nabywca, z wyszczeniem kosztu wypisów aktu notarialnego wydanych Spółce."

W przypadku poniesienia przez Państwa dotychczas jakichkolwiek kosztów wydania wypisów przedmiotowych aktów na rzecz Shiraz II sp. z o.o., Spółka deklaruje zwrot tych kosztów w wysokości ustalonej na podstawie dokumentacji zgromadzonej w kancelarii notarialnej w terminie 7 dni od daty zawarcia aneksu zmieniającego wyżej opisane postanowienie w umowie.

3) § 13 ust. 3 umowy zostałyby usunięty z treści Państwa umowy

4) § 7 ust. 8. umowy zostałyby usunięty z treści Państwa umowy

5) § 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 Umowy zostałyby usunięte z treści Państwa umowy,

6) w § 7 zostałyby dodane postanowienie, iż:

"Stawający ustalają, że zgodnie z przepisami wyżej w § 2 ust. 1 pkt 1) cytowanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku (.) w przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od umowy deweloperskiej zgodnie z postanowieniami § 7 niniejszego aktu, Spółka wypłaci [Nabywcom] wpłacone przez nich środki pieniężne, bez odsetek, na zasadach określonych przez bank prowadzący rachunek powierniczy zgodnie z postanowieniami umowy o prowadzenie rachunku powierniczego."

7) § 9 Umowy zostałyby usunięty z treści Państwa umowy,

W przypadku poniesienia przez Państwa dotychczas jakichkolwiek kosztów wydania wypisów przedmiotowych aktów na rzecz Shiraz II sp. z o.o., Spółka deklaruje zwrot tych kosztów w wysokości ustalonej na podstawie dokumentacji zgromadzonej w kancelarii notarialnej w terminie 7 dni od daty zawarcia aneksu zmieniającego wyżej opisane postanowienie w umowie.

8) § 10 Umowy zostałyby usunięty z treści Państwa umowy,

9) § 8 Umowy zostałyby usunięty z treści Państwa umowy,

10) § 9 ust. 2 Umowy zostałyby usunięty z treści Państwa Umowy,

11) § 11 Umowy zostałyby usunięty z treści Państwa umowy,

12) § 7 ust. 1 pkt 3 Umowy otrzymałby następujące brzmienie:

„§ 7 ust. 3) jeżeli Spółka nie doręczyła Nabywcy, zgodnie z art. 18 i 19 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego prospektu informacyjnego wraz załącznikami”

13) § 7 ust. 1 pkt 1 Umowy/ [§ 6 ust. [3]/[4] pkt 1 lit. b] otrzymałby następujące brzmienie:
*„Spółka udziela rękojmi na przedmioty niniejszej umowy na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym, przy czym termin dla realizacji uprawnień z tytułu rękojmi liczony jest od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez nabywców i wydania im Lokalu.”
Uprzejmie prosimy [Panią/Pana/Państwa] o kontakt z Kierownikiem Działu Sprzedaży Shiraz Parki Willa Ułańska pod numerami telefonu xxxx wew. xxxx lub xxxx, w celu uzgodnienia możliwości zawarcia ww. aneksu do Umowy.”*

c) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z Shiraz II Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umów, zawierających postanowienia wskazane w pkt I.1., I.2., I.3., I.4., I.7., IV.1., IV.2 oraz V. sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, umów przedwstępnych, pisma o następującej treści:

„W związku ze wskazaniem przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i konsumentów, iż niektóre postanowienia zawarte w przedwstępnej umowie sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego w inwestycji Shiraz Park/ Willa Ułańska z dnia ... podpisanej przez Shiraz II sp. z o.o. z [Panią/Panem/Państwem] mogłyby zostać uznane za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, Spółka przedstawia [Pani/ Panu/ Państwu] poniższe propozycje zmian postanowień umownych, które Spółka jest gotowa wprowadzić do umowy na własny koszt, w terminie z [Panią/Panem/Państwem] uzgodnionym.

1) § 2 ust. 5 umowy przedwstępnej sprzedaży otrzymałby brzmienie:

„Sprzedający zobowiązuje się do dokonania wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, przed notariuszem wybranym przez Sprzedającego lub wskazanym przez Kupującego w terminie uzgodnionym pomiędzy Stronami.”

2) § 2 ust [6]/[8] umowy przedwstępnej sprzedaży otrzymałby następujące brzmienie:

„Koszty związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, w tym opłaty sądowe, takse notarialną wraz z należnym podatkiem VAT, koszt wypisów aktu notarialnego ponosi nabywca, z wyłączeniem kosztu wypisów aktu notarialnego wydanych Spółce.”

W przypadku poniesienia przez Państwa dotychczas jakichkolwiek kosztów wydania wypisów przedmiotowych aktów na rzecz Shiraz II sp. z o.o., Spółka deklaruje zwrot tych kosztów w wysokości ustalonej na podstawie dokumentacji zgromadzonej w kancelarii notarialnej w terminie 7 dni od daty zawarcia aneksu.

3)§ 3 ust. [10]/[11] o treści:

„Przelew wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na rzecz innej osoby trzeciej wymaga zgody Inwestora, która nie zostanie przez Inwestora bezzasadnie odmówiona.”

zostałby usunięty z treści Państwa umowy

4)§ 5 ust. 6 lit. b umowy przedwstępnej sprzedaży otrzymałby następujące brzmienie:

„Spółka udziela rękojmi na przedmioty niniejszej umowy na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, przy czym termin dla realizacji uprawnień z tytułu rękojmi liczony jest od dnia odbioru technicznego Lokalu, z uwzględnieniem warunków rękojmi określonych w protokole odbioru końcowego budynku;”

5)§ 7 ust. [4]/[6] umowy przedwstępnej sprzedaży otrzymałby następujące brzmienie:

„Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy z winy Kupującego, jeżeli Kupujący opóźni się z płatnościami poszczególnych części cen określonych zgodnie z Harmonogramem stanowiącym Załącznik Nr 4 do Umowy o 30 dni, bez uzasadnienia, po bezskutecznym upływie dodatkowego 7-dniowego terminu wyznaczonego przez Inwestora, o którym Inwestor powiadomi Kupującego zgodnie z§ 8 niniejszej Umowy. Inwestor będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy z przyczyn wskazanych w niniejszym punkcie w terminie 21 dni od powiadomienia Kupującego o dodatkowym terminie. W takim przypadku wpłacone do tej pory kwoty zostaną zwrócone Kupującemu w terminie 30 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu, po potrąceniu odsetek ustawowych za okres opóźnienia w płatności poszczególnych cen określonych zgodnie z Harmonogramem stanowiącym Załącznik Nr 4 do Umowy, zgodnie z art. 481 k. c. ”

Uprzejmie prosimy [Panią/Pana/Państwa] o kontakt z Kierownikiem Działu Sprzedaży Shiraz Park/ Willa Ułańska pod numerami telefonu XXX wew. XXX lub XXX w celu uzgodnienia możliwości zawarcia ww. aneksu do Umowy.”

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 Shiraz II Sp. z o.o. z 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. wprowadzonych do obrotu konsumenckiego wzorców umów zmodyfikowanych w sposób, o którym mowa w pkt A.a)1)-2) powyżej;
2. dowodów potwierdzających przekazanie konsumentom, o których mowa w punkcie A.b) powyżej, informacji o treści jak w punkcie A.b) powyżej wraz z propozycją zawarcia aneksu, oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia.
3. dowodów potwierdzających przekazanie konsumentom, o których mowa w punkcie A.c) powyżej, informacji o treści jak w punkcie A.c) powyżej wraz z propozycją zawarcia aneksu oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia.

UZASADNIENIE

Dnia 24 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 Shiraz II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej - „Spółka”) postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

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

rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt I sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- bezprawnej modyfikacji określonej w art. 29 ust. 1 pkt 3 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.”) przesłanki ustawowej dotyczącej prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.1. 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 zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego na podstawie art. 29 u.o.p.n., co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 568 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm. – „k.c.”) przesłanek ustawowych dotyczących wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

- bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, co mogło naruszać art. 483 § 1 k.c., co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt IV. 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-405-32/13/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 wskazanych u.o.k.k., u.o.p.n., k.c., a także 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 10 stycznia 2014 r.

Spółka w piśmie z dnia 29 stycznia 2014 r. odniosła się do przedstawionych jej zarzutów.

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

Z powyższego uprawnienia Spółka skorzystała.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Shiraz II Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000225183. Przedmiotem prowadzonej przez

nią działalności gospodarczej jest m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków.

Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Spółka w piśmie z dnia 29 stycznia 2014 r. odniosła się do przedstawionych jej zarzutów. Jednocześnie zobowiązała się do usunięcia zakwestionowanych postanowień z obecnie stosowanych w obrocie konsumenckim wzorców umów oraz z treści umów deweloperskich i umów przenoszących własność nieruchomości, zawartych z wykorzystaniem przedmiotowych wzorców, zawierających postanowienia umowne zakwestionowane w niniejszym postępowaniu. Zgodnie z jej oświadczeniem nie stosuje obecnie wskazanych w sentencji decyzji wzorców umów deweloperskich z uwagi na wyodrębnienie wszystkich lokali II etapu osiedla Shiraz Park w dniu 6 grudnia 2012 r. Przy piśmie z dnia 30 kwietnia 2014 r. przekazała treść pisma przewodniego (określającego również sposób dokonania procesu aneksowania), jakie zamierza skierować do konsumentów wraz z propozycją aneksowania zawartych umów deweloperskich i umów przenoszących własność nieruchomości. Ostateczną treść przedmiotowego pisma Spółka przekazała przy piśmie z dnia 18 sierpnia 2014 r. W piśmie tym Spółka oświadczyła, iż nadal stosuje wzorce umów przedwstępnych.

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,

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

- d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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

Spółka jest podmiotem wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000225183. 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 u.o.k.k.

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

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

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

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 u.o.k.k., a więc działa bezprawnie,
- zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia

bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa², np. przepisami u.o.p.n.

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

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

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

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

W Rejestrze pod nr **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 2051/09). 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). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.1.-2. sentencji decyzji** (pkt I.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 3529, narzucają konsumentowi z góry wybraną przez siebie kancelarię notarialną, nie pozostawiając mu możliwości dokonania swobodnego wyboru.

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

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 **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.3.-6. sentencji decyzji** (pkt I.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 3365, z uwagi na ogólny sposób określenia opłat jakie ma ponieść konsument umożliwiają przerzucenie na niego również kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

W Rejestrze pod nr **1501** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.”.

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienie ma charakter abuzywny, gdyż uzależnia dokonanie przez konsumenta przelewu wierzytelności wynikających z umowy od zgody dewelopera (wyrok z dnia 17 października 2006 r., sygn. XVII AmC 122/05). Umieszczenie tego rodzaju regulacji we wzorcu umowy jednostronnie przygotowanym przez przedsiębiorcę stanowi przejaw wykorzystania przez niego przewagi kontraktowej. 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 1501, uzależnia przeniesienie przez konsumenta wierzytelności wynikających z umowy od jej zgody.

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. 323/08). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.8.-9. sentencji decyzji** (pkt I.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 1644, zawierają ograniczenie przedmiotowej kary umownej.

W Rejestrze pod nr **4281** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania”, pod nr **1436** w brzmieniu: „Strony zgodnie ustalają, iż cena nabycia przedmiotu umowy określona w par. 2 ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: b) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, piwnicy, tarasu, oraz działki gruntu przeznaczonej na urządzenie ogródka przydomowego w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych przy przyjęciu stawek za 1 m² powierzchni odpowiednio: lokalu mieszkalnego = PLN, piwnicy = PLN, tarasu = PLN, ogródka przydomowego = PLN” oraz pod nr **227** w brzmieniu: „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”.

Przedmiotowe postanowienia zostały uznane przez SOKiK za abuzywne z uwagi na nieprzyznanie konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w przypadku wzrostu ceny przedmiotu umowy (wyrok z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. XVII AmC 381/12, z dnia 15 września 2006 r., sygn. XVII AmC 118/05, z dnia 10 października 2004 r., sygn. XVII AmC 47/03). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.10. sentencji decyzji** (pkt I.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak wpisane do rejestru pod nr 4281, 1436 i 227, umożliwiają Spółce zwiększenie ceny po zawarciu umowy bez jednoczesnego zagwarantowania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

W Rejestrze pod nr **3665** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%”.

Przedmiotowe postanowienie zostało uznane przez SOKiK za abuzywne z uwagi na brak możliwości swobodnego odstąpienia przez konsumenta od umowy w każdym przypadku wzrostu ceny przedmiotu umowy (wyrok z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. XVII AmC 77/11). Konsument może odstąpić od umowy dopiero, gdy różnica w powierzchni lokalu (a w efekcie różnica w cenie) przekroczy wskazany we wzorcu próg procentowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę treści wskazanej w **pkt A.I.11. sentencji decyzji** (pkt I.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak wpisane do rejestru pod nr 3665, umożliwia Spółce zwiększenie ceny po zawarciu umowy bez jednoczesnego zagwarantowania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w każdym przypadku wzrostu ceny.

W Rejestrze pod nr **2191** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strony oświadczają, że w związku z dokonaniem rozliczeniem znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz garażu wielostanowiskowego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu, z tytułu należności czynszowych, w szczególności kosztów eksploatacji i kosztów związanych z zarządzaniem i utrzymaniem urządzeń wspólnych nieruchomości, poza roszczeniami z tytułu rękojmi oraz wynikającymi z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.”

Zdaniem SOKiK (wyrok z dnia 3 września 2010 r., sygn. XVII AmC 944/09) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter, z uwagi na to, że wyłącza możliwość poniesienia odpowiedzialności za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez przedsiębiorcę i uniemożliwia konsumentowi ewentualne dochodzenie roszczeń przysługujących mu na podstawie art. 471 k.c. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.12.-13. sentencji decyzji** (pkt I.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 2191, zawierają przedmiotowe ograniczenie odpowiedzialności Spółki.

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”, pod nr

4559 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) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)” oraz pod nr **4558** w brzmieniu: „Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...)”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter i zakres żądanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa (klauzule wpisane pod nr 4553 i 4559). 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 żąda od konsumenta udzielenia zgody na kontynuację inwestycji przy jednoczesnym złożeniu przez konsumenta zapewnienia o braku sprzeciwu w tym zakresie (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.14.-16. sentencji decyzji** (pkt I.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 4553, zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci. Jednocześnie, analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 4559, umożliwiają Spółce reprezentowanie konsumentów przed odpowiednimi organami przy jednoczesnym zapewnieniu przez konsumenta nie wnoszenia sprzeciwu w zakresie kontynuacji inwestycji (analogicznie jak klauzula wpisana pod nr 4558).

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

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

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

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

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. 1 pkt 3 u.o.p.n., zgodnie z którym nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej jeżeli deweloper nie doręczył mu zgodnie z art. 18 i art. 19 tej ustawy prospektu informacyjnego. Umieszczeniu przez Spółkę we wzorcach umów stosowanych w obrocie konsumenckim ogólnego sformułowania „jeżeli Spółka nie doręczyła [Nabywcom] prospektu informacyjnego” wyłącza pozostałe przypadki niedoręczenia przez nią tego dokumentu albo informacji o wprowadzonych w nim zmianach w sposób szczegółowy określony w art. 18 i 19 u.o.p.n. Zgodnie z art. 18 ust. 2 u.o.p.n. doręczenie prospektu następuje nieodpłatnie, na trwałym nośniku informacji. W przypadku, gdy doręczenie prospektu informacyjnego wraz załącznikami nastąpiło wyłącznie na trwałym nośniku informacji innym niż papier (np. płyta CD) deweloper ma obowiązek, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, udostępnić ten dokument w postaci papierowej w lokalu przedsiębiorstwa (art. 18 ust. 3 u.o.p.n.).

W przypadku zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w którymś z jego załączników, zgodnie z art. 19 u.o.p.n., deweloper ma obowiązek doręczenia nabywcy:

- 1) aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje, albo
- 2) nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności poprzez zamieszczenie stosownych przypisów.

Doręczenie zmian prospektu informacyjnego lub jego załączników w jednej z ww. form, ma nastąpić w sposób, w jaki został po raz pierwszy doręczony prospekt informacyjny wraz załącznikami (np. jeżeli była to forma papierowa, to zmiany powinny również przyjąć taką formę). Zmiana formy doręczenia jest możliwa tylko za wyraźną uprzednią zgodą osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej (art. 19 ust. 2 u.o.p.n.).

Kolejną istotną kwestią związaną z doręczaniem zmian w prospekcie informacyjnym albo jego załącznikach, jest termin w jakim te informacje mają zostać przekazane przez dewelopera. Zgodnie z art. 19 ust. 3 u.o.p.n. informacje o zmianach deweloper powinien doręczyć w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej.

Przedmiotowe działanie Spółki zawęża jej odpowiedzialność w zakresie prawidłowego wykonania przez nią obowiązków przedkontraktowych dotyczących doręczenia prospektu informacyjnego, a w efekcie ogranicza możliwość skorzystania przez nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n.

W związku z tym, uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 29 ust. 1 pkt 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.III. sentencji decyzji** (pkt II.2 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 (kopie umów

przekazanych przez Spółkę w piśmie z dnia 9 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 powyższym 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 art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.IV. sentencji decyzji** (pkt III. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu 568 § 1 k.c. We wskazanych w pkt A.III. sentencji decyzji wzorców umów Spółka ogranicza możliwość skorzystania przez konsumenta z uprawnień wynikających z rękojmi poprzez wprowadzenie skróconego terminu odpowiedzialności za wady dotyczące „elementów wykończeniowych i wyposażenia”. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają po upływie trzech lat od dnia kiedy został on wydany kupującemu. Spółka, w sposób sprzeczny z ww. regulacją zawartą w k.c., udziela rękojmi „na elementy wykończeniowe i wyposażenie Budynku i Lokalu” na okres 1 roku. Należy wskazać, iż niektóre z elementów wykończeniowych, a także wyposażenia (w zależności od zastosowanych rozwiązań projektowych, czy technologicznych) mogą stanowić część składową rzeczy głównej (w tym przypadku lokalu)⁴. Roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne części składowych budynku można dochodzić w takim samym terminie jak w przypadku wad samego budynku (3 lata od dnia wydania budynku, lokalu). W związku z powyższym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 568 § 1 k.c., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.V. sentencji decyzji** (pkt V. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 483 § 1 k.c. We wskazanym w pkt A.V. sentencji decyzji wzorców umów Spółka zastrzega karę umowną za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie. Działanie takie jest bezprawne w świetle przepisu zawartego w art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym możliwość zastrzeżenia naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) jest przewidziana dla świadczeń niepieniężnych. W przypadku umów zawieranych z deweloperem zapłata ceny (w niniejszej sprawie opłaty rezerwacyjnej) ma charakter świadczenia pieniężnego, do którego zastosowanie znajdzie art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W związku z powyższym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki

⁴ Definicję części składowej formułuje art. 47 § 2 i 3 k.c. Dany przedmiot staje się częścią składową innej rzeczy (rzeczy nadrzędnej), jeżeli zostanie on połączony z tą rzeczą w sposób trwały, zapewniający jednocześnie więź funkcjonalną (gospodarczą). Wskutek takiego połączenia przedmiot połączony traci samodzielny byt w sensie fizycznym, gospodarczym i prawnym, stanowiąc z pozostałymi składnikami rzeczy jedną całość traktowaną w obrocie jako dobro samoistne (rzecz w znaczeniu techniczno-prawnym). Zgodnie z orzecznictwem częścią składową budynku są instalacje m.in. centralnego ogrzewania (uchwała SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97), energetyczna fizycznie i funkcjonalnie połączona z konstrukcją ścian, dachu i podłoża (wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 359/03). W świetle art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) do lokalu, jako jego części składowej, mogą przynależeć pomieszczenia takie jak np.: piwnica, strych, komórka, garaż.

narusza art. 483 § 1 k.c., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki (pkt A.II. – V. sentencji decyzji) należy wskazać, iż one również 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 29 stycznia 2014 r. zobowiązała się do usunięcia zakwestionowanych postanowień z obecnie stosowanych w obrocie konsumenckim wzorców umów przedwstępnych oraz przenoszących własność nieruchomości oraz z treści przedwstępnych, umów deweloperskich oraz umów przenoszących własność nieruchomości, zawartych z wykorzystaniem przedmiotowych wzorców, zawierających postanowienia umowne wskazane w sentencji decyzji.

W związku z wejściem w dniu 25 grudnia 2014 r. w życie przepisów ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r. Nr 827), do umów zawartych z wykorzystaniem zmodyfikowanych przez Spółkę w ramach realizacji zobowiązania wskazanego w pkt A.a) sentencji decyzji wzorców zastosowanie znajdą przepisy tej ustawy.

Zgodnie z jej oświadczeniem nie stosuje ona obecnie wskazanych w sentencji decyzji wzorców umów deweloperskich z uwagi na wyodrębnienie wszystkich lokali II etapu osiedla Shiraz Park w dniu 6 grudnia 2012 r. Przy piśmie z dnia 30 kwietnia 2014 r. Spółka przekazała treść pisma przewodniego (określającego również sposób dokonania procesu aneksowania), jakie zamierza skierować do konsumentów wraz z propozycją aneksowania zawartych umów deweloperskich i umów przenoszących własność nieruchomości. Ostateczną treść przedmiotowego pisma Spółka przekazała przy piśmie z dnia 18 sierpnia 2014 r. W związku z tym, iż Spółka zaprzestała stosowania przedmiotowych wzorców umów przed wejściem w życie przepisów ustawy o prawach konsumenta do umów zawartych z wykorzystaniem tych wzorców zastosowanie znajdą przepisy k.c. dotyczące odpowiedzialności z tytułu rękojmi obowiązujące przed tą datą. Przedmiotowe działania Spółki pozwolą na eliminację praktyk oraz skutków praktyk wskazanych w sentencji decyzji.

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: Shiraz II Sp. z o.o.