



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
ADAM JASSER

DDK-61-20/13/JTB

Warszawa, dn. 11 czerwca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 4 /2015

A. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi, 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) **„Spółka zobowiązuje się:**

- 1) ustanowić odrębną własność Mieszkania*

- 2) zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży Mieszkania i udziału w Garażu wraz udziałami w nieruchomości Wspólnej,*

- 3) zawrzeć z nabywcą umowę sprzedaży udziałów w działce oznaczonej jako (...) oraz działce nr (...), na której wybudowano wewnątrzosiedlowe ciągi pieszo-jezdne ze stanowiskami postojowymi oraz zieleń osiedlową, oraz udziałów w działce nr (...) stanowiącej ulicę wewnątrzosiedlową,*

pod warunkiem uprzedniej, terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTEPNA NR ... /KR5H/... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położonej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową”” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 września 2012 r.)

2. (pkt I.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Spółka zobowiązuje się:**

- 1) wybudować Budynek A, w tym dla Nabywcy Mieszkanie i Garaż, w terminie i na warunkach określonych w dalszej części umowy,*

- 2) ustanowić odrębną własność Garażu,*

- 3) zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności Mieszkania i przeniesienia tej własności na Nabywcę, sprzedaży udziału we własności Garażu związanego z Miejscem Parkingowym i Komórką Garażową wraz z wynikającymi stąd udziałami w Nieruchomości Wspólnej, w stanie wolnym od obciążeń za*

wyjątkiem obciążeń, o których mowa w niniejszej umowie,

4) zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży udziału (...) części Nieruchomości nr 2 stanowiącej plac zabaw i teren wewnątrzsiedlowego układu komunikacyjnego,

5) w ramach przysługującego Nabywcy prawa współwłasności Garażu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe oraz Komórkę Garażową w Garażu (podział quoad usum)

w terminie i na warunkach określonych w dalszej części umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)"

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)

3. (pkt I.1.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Spółka zobowiązuje się:

1) zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Mieszkania wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej,

2) zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży udziału części we własności Garażu związanego z Miejscem Parkingowym i Komórką Garażową wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej,

3) zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży udziału (...) części w Nieruchomości nr 2 stanowiącej plac zabaw i teren wewnątrzsiedlowego układu komunikacyjnego,

4) w ramach przysługującego Nabywcy prawa współwłasności Garażu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe oraz Komórkę Garażową w Garażu do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami, współwłaścicielami Garażu (podział quoad usum)

w terminie i na warunkach określonych w dalszej części umowy, pod warunkiem uprzedniej, terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Dąbskiej w Krakowie „Nowe Dąbie I”” (od 7 listopada 2012 r.)

4. (pkt I.1.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Spółka zobowiązuje się:

1) ustanowić odrębną własność Mieszkania,

2) zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Mieszkania, sprzedaży własności Garażu związanego z Miejscem Parkingowym wraz z wynikającymi stąd udziałami w Nieruchomości Wspólnej,

3) w ramach przysługującego Nabywcy prawa własności Garażu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe w Garażu do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami, współwłaścicielami Garażu (podział quoad usum)

w terminie i na warunkach określonych w dalszej części umowy, pod warunkiem uprzedniej, terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ../AK/2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kochanowskiego 8 A, B, C, D w Warszawie Apartamenty Kochanowskiego” (od 29 kwietnia 2012 r.)

5. (pkt I.1.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Spółka zobowiązuje się:**
- 1) **ustanowić odrębną własność Mieszkania i Parkingu**
 - 2) **zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Mieszkania, sprzedaży udziału we współwłasności Parkingu związanego z Miejscem Parkingowym wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w ramach przysługującego Nabywcy prawa współwłasności Parkingu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe do wyłącznego korzystania (podział quoad usum), pod warunkiem uprzedniej, terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)**”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Grodkowskiej 8 w Warszawie” – „Trzy Korony” (od 29 kwietnia 2012 r.)

6. (pkt I.1.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Spółka zobowiązuje się zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Mieszkania wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w terminie i na warunkach określonych w dalszej części umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)**”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU” – I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 25 września 2012 r.)

7. (pkt I.1.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Spółka zobowiązuje się zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Mieszkania wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej – I etap Osiedla Szlacheckiego, w terminie i na warunkach określonych w dalszej części umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)**”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... /LDS1/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty/Ketlinga w Łodzi I etap Osiedla Szlacheckiego” (od 26 września 2012 r.)

8. (pkt I.1.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Spółka zobowiązuje się:**

- 1) **wybudować dla Nabywcy Lokal Mieszkalny,**
- 2) **zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego w stanie wolnym od wszelkich praw osób trzecich wraz z wynikającym stąd udziałem w Nieruchomości Wspólnej,**
- 3) **(opcja) przydzielić do wyłącznego korzystania Miejsce Parkingowe i/lub Taras oznaczone nr ... oraz do dokonania podziału do używania nieruchomości wspólnej, w ramach którego Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania, z wyłączeniem innych osób, z opisanego miejsca Parkingowego nr .../i lub Tarasu (przylegającego bezpośrednio do Lokalu Mieszkalnego) w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)**”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
9. (pkt I.1.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
- „Spółka zobowiązuje się zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w terminie i na warunkach określonych w dalszej części umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 12 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 11 stycznia 2013 r.)

10. (pkt I.1.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
- „Spółka zobowiązuje się:**

- 1) **wybudować dla Nabywcy Lokal Mieszkalny,**
 - 2) **zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego wraz z wynikającym stąd udziałem w Nieruchomości Wspólnej,**
 - 3) **dokonać na rzecz Nabywcy podziału do używania zapewniającego korzystanie z oznaczonych części terenu Nieruchomości Wspólnej przed pozostałymi Nabywcami, współwłaścicielami Nieruchomości Wspólnej, który zgodnie z dokonanym podziałem do używania uzyska prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej w postaci Tarasu (podział quo ad usum),**
 - 4) **dokonać na rzecz Nabywcy podziału do używania zapewniającego korzystanie z oznaczonych części garażu wielostanowiskowego**
- w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łąkowa przy ul. Łąkowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.)

11. (pkt I.1.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
- „Spółka zobowiązuje się:**

- 1) **wybudować dla Nabywcy Mieszkanie i Garaż, w terminie i na warunkach określonych w dalszej części umowy,**
- 2) **ustanowić odrębną własność Garażu,**
- 3) **zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, sprzedaży udziału we własności Garażu odpowiadającego Miejscu Parkingowemu nr ... i Komórce Garażowej nr ... o powierzchni ...m²,**
- 4) **w ramach przysługującego Nabywcy prawa współwłasności Garażu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe oraz Komórkę Garażową w Garażu do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami, współwłaścicielami Garażu (podział quoad usum)**
- 5) **dokonać na rzecz Nabywcy podziału do korzystania zapewniającego korzystanie z oznaczonych części Nieruchomości Wspólnej z pierwszeństwem przed pozostałymi**

nabywcami, współwłaścicielami nieruchomości Wspólnej, który zgodnie z dokonanym podziałem uzyska prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego (podział quoad usum) w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przystań” (od 29 kwietnia 2012 r.)

12. (pkt I.1.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „*Spółka zobowiązuje się:*

1) ustanowić odrębną własność Mieszkania,

2) zawrzeć z Nabywca umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Mieszkania, sprzedaży udziału we własności Garażu zwanego z Boksem Garażowym/Miejscem Parkingowym wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w ramach przysługującego Nabywcy prawa współwłasności Garażu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe/Boks Garażowy w Garażu do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami, współwłaścicielami Garażu (podział quoad usum) oraz przydzielić Nabywcy Ogródek do, wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami (podział quoad usum), w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy

pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 29 kwietnia 2012 r. do 27 lutego 2013 r.)
- § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 28 lutego 2013 r.)

13. (pkt I.1.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „*(...) działający w imieniu Spółki pod firma BRE.locum Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka zobowiązuje się:*

1) wybudować dla Nabywcy Mieszkanie,

2) zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Nieruchomości Nabywcy,

3) dokonać na rzecz Nabywcy podziału korzystania zapewniającego korzystanie z oznaczonych części Nieruchomości Wspólnej, który zgodnie z dokonanym podziałem uzyska prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Parkingowego i Tarasu (podział quoad usum)

w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 5 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)

14. (pkt I.1.14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„(...) działający w imieniu Spółki pod firma BRE.locum Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka zobowiązuje się:

- 1) wybudować dla Nabywcy Mieszkanie,**
- 2) zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Nieruchomości Nabywcy,**
- 3) (opcja: dokonać na rzecz Nabywcy podziału korzystania zapewniającego korzystanie z oznaczonych części Nieruchomości Wspólnej, który zgodnie z dokonany podziałem uzyska prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Parkingowego i Tarasu (podział quoad usum) w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 5 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 5 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)

15. (pkt I.1.15. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Spółka zobowiązuje się:

- 1) ustanowić odrębną własność Mieszkania i Garażu,**
- 2) zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Mieszkania i Garażu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz przydzielić Nabywcy Miejsce Postojowe, Taras i Ogródek do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami (podział quoad usum), w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy,**
- 3) zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży udziałów w / części w Nieruchomości nr 3, udziałów w / części w Nieruchomości nr 4 oraz udziałów w ... / części w Nieruchomości nr 8, pod warunkiem uprzedniej, terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcein” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 4 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcein” (od 19 marca 2013 r.)

16. (pkt I.1.16. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Spółka zobowiązuje się:

- 1) ustanowić odrębną własność Mieszkania,**

2) zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Mieszkania, sprzedaży udziału we własności Garażu związanego z Miejscem Parkingowym wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w ramach przysługującego Nabywcy prawa współwłasności Garażu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe w Garażu do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami, współwłaścicielami Garażu (podział quod usum) oraz przydzielić Nabywcy Miejsce Postojowe i Taras do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami (podział quoad usum), w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy,

3) zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży udziałów w / części w Nieruchomości nr 3, udziałów w / części w Nieruchomości nr 4 oraz udziałów w ... / części w Nieruchomości nr 8

pod warunkiem uprzedniej, terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 25 września 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 4 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)

17. (pkt I.1.17. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „Spółka zobowiązuje się:

1) ustanowić odrębną własność Mieszkania,

2) zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Mieszkania, sprzedaży udziału we własności Garażu związanego z Miejscem Parkingowym wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w ramach przysługującego Nabywcy prawa współwłasności Garażu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe w Garażu do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami, współwłaścicielami Garażu (podział quod usum) oraz przydzielić Nabywcy Miejsce Postojowe i Taras do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami (podział quoad usum), w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy,

3) zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży udziałów: udziału wynoszącego / części w Nieruchomości nr 3, udziału wynoszącego / części w Nieruchomości nr 4 oraz udziału wynoszącego ... / części w Nieruchomości nr 8

pod warunkiem uprzedniej, terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2012 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)
- § 4 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)

18. (pkt I.1.18. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Spółka zobowiązuje się:

- 1) **zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Nabywcy Nieruchomości w ramach przysługującego Nabywcy prawa współwłasności Garażu przydzielić Nabywcy Miejsce Parkingowe w garażu do wyłącznego korzystania z pierwszeństwem przed pozostałymi nabywcami, współwłaścicielami (podział quoad usum) oraz przydzielić Nabywcy Miejsce Postojowe i Taras,**
- 2) **zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży udziału wynoszącego .../ części w Nieruchomości nr 3, udziału wynoszącego .../.... części w Nieruchomości nr 4 oraz udziału wynoszącego .../.... części w Nieruchomości nr 8 w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy, pod warunkiem uprzedniej, terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 1 „AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)

19. (pkt I.1.19. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Spółka zobowiązuje się:

- 1) **wybudować dla Nabywcy Mieszkanie,**
- 2) **zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Nieruchomości Nabywcy,**
- 3) **dokonać na rzecz Nabywcy podziału korzystania zapewniającego korzystanie z oznaczonych części Nieruchomości Wspólnej, który zgodnie z dokonany podziałem uzyska prawo do wyłącznego korzystania z Tarasu (podział quoad usum),**
- 4) **zawrzeć z Nabywcą umowę sprzedaży udziału wynoszącego .../ części w nieruchomości nr 3, udziału wynoszącego .../.... części w Nieruchomości nr 4 oraz udziału wynoszącego .../.... w części w Nieruchomości nr 8 w terminie i na warunkach określonych w dalszej części Umowy, pod warunkiem uprzedniej terminowej zapłaty przez Nabywcę wszelkich kwot należnych Spółce, wynikających z realizacji niniejszej Umowy. (...)”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013r.)
- § 4 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 4 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013r.)
- § 4 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)

20. (pkt I.1.20. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Zawarcie przez Spółkę i Nabywcę notarialnej umowy zbycia Nieruchomości (...) nastąpi (...) po zapłaceniu przez Nabywcę w pełnej wysokości wszystkich należności wynikających z niniejszej Umowy.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 14 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)

21. (pkt I.1.21. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Zawarcie przez Spółkę i Nabywcę notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy nastąpi po zapłaceniu przez Nabywcę w pełnej wysokości wszystkich należności wynikających z niniejszej Umowy.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Dąbskiej w Krakowie „Nowe Dąbie I” (od 7 listopada 2012 r.)
- § 11 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” – II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 12 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 11 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 11 stycznia 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)

22. (pkt I.1.22. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Zawarcie przez Spółkę i Nabywcę notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...) nastąpi (...) po zapłaceniu przez Nabywcę w pełnej wysokości wszystkich należności wynikających z niniejszej Umowy.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ../AK/2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kochanowskiego 8 A, B, C, D w Warszawie Apartamenty Kochanowskiego” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NrSPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Grodkowskiej 8 w Warszawie” – „Trzy Korony” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU” – I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 25 września 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... /LDS1/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty/Ketlinga w Łodzi” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 26 września 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)

- § 13 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łąkowa przy ul. Łąkowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 14 ust. 1 AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przystań” (od 29 kwietnia 2012 r.)

23. (pkt I.1.23. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Zawarcie przez Spółkę i Nabywcę notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Mieszkania i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...) nastąpi (...) po zapłaceniu przez Nabywcę w pełnej wysokości wszystkich należności wynikających z niniejszej Umowy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 29 kwietnia 2012 r. do 27 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 28 lutego 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2012 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 25 września 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)

24. (pkt I.1.24. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Zawarcie przez Spółkę i Nabywcę aktu notarialnego umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Nieruchomości Nabywcy (...) nastąpi (...) po zapłaceniu przez Nabywcę w pełnej wysokości wszystkich należności wynikających z niniejszej Umowy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 15 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 16 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 16 ust. 1 AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al.

Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)

- § 16 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR /PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2013 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)

25. (pkt I.1.25. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Zawarcie przez Spółkę i Nabywcę notarialnej umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Nieruchomości Nabywcy (...) nastąpi po zapłaceniu przez Nabywcę w pełnej wysokości wszystkich należności wynikających z niniejszej Umowy.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 15 ust. 1 „AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)

26. (pkt I.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca może dokonać cesji praw z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej, jedynie za pisemną zgodą Spółki, wyrażoną przed dokonaniem cesji”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 12 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR5H/... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 10 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową” (od 19 września 2012 r.)
- § 11 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... /LDS1/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położnej przy ul. L. Podbiłę/Ketlinga w Łodzi” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 26 września 2012 r.)

27. (pkt I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca zleca Spółce dokonanie wszystkich czynności związanych z zawarciem aktu notarialnego. Spółka powiadomi Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 15 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR5H/... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 13 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową” (od 19 września 2012 r.)

28. (pkt I.3.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „Nabywca zleca Spółce dokonanie wszystkich czynności związanych z zawarciem aktu notarialnego.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 25 września 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łakowa przy ul. Łakowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 14 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przystań” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 15 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 16 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 16 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 16 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
- § 15 ust. 3 „AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie MarceLin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie MarceLin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie MarceLin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie MarceLin”

przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)

- § 14 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2013 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcellin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)

29. (pkt I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca zleca Spółce dokonanie wszystkich czynności związanych z zawarciem aktu notarialnego. Spółka powiadomi Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../AK/2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kochanowskiego 8 A, B, C, D w Warszawie Apartamenty Kochanowskiego” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 15 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Grodkowskiej 8 w Warszawie” – „Trzy Korony” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... /LDS1/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbięty/Ketlinga w Łodzi” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 26 września 2012 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcellin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcellin” (od 19 marca 2013 r.)

30. (pkt I.3.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca zleca Spółce dokonanie wszystkich czynności związanych z sporządzeniem aktu notarialnego. Spółka powiadomi Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Dąbskiej w Krakowie „Nowe Dąbie I”” (od 7 listopada 2012 r.)
- § 11 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap Osiedla Szlacheckiego” (od 12 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 11 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 11 stycznia 2013 r.)

31. (pkt I.3.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca zleca Spółce dokonanie wszystkich czynności związanych z zawarciem aktu notarialnego. Spółka powiadomi Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Mieszkania i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 29 kwietnia 2012 r. do 27 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 28 lutego 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2012 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 25 września 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)

32. (pkt I.4.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca oświadcza, że treść niniejszej Umowy została wynegocjowana indywidualnie oraz że akceptuje rozbieżności jej treści z wzorem umowy stanowiącym załącznik do otrzymanego prospektu informacyjnego i nie zgłasza żadnych roszczeń i uwag w tym zakresie.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 25 września 2012 r.)
- § 16 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przysia” (od 29 kwietnia 2012 r.)

33. (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca oświadcza, że treść niniejszej Umowy została wynegocjowana indywidualnie oraz że akceptuje rozbieżności jej treści w stosunku do wzoru umowy stanowiącego załącznik do otrzymanego prospektu informacyjnego i nie zgłasza żadnych roszczeń i uwag w tym zakresie.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)

- § 9 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 9 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
- § 8 ust. 3 „AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)

34. (pkt I.5.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszystkie koszty zawarcia notarialnej umowy sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, wynagrodzenie notarialne, podatek VAT, opłatę skarbową, koszty wpisów, koszty urządzenia dla Nieruchomości Nabywcy odrębnej księgi wieczystej i ujawnienia w niej prawa własności oraz prawa wyłącznego korzystania z Miejsca Parkingowego ponosi Nabywca.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 15 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Grodkowskiej 8 w Warszawie” – „Trzy Korony” (od 29 kwietnia 2012 r.)

35. (pkt I.5.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszystkie koszty zawarcia notarialnej umowy sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, wynagrodzenie notarialne, podatek VAT, opłatę skarbową, koszty urządzenia dla Nieruchomości Nabywcy odrębnej księgi wieczystej i ujawnienia w niej prawa własności ponosi Nabywca.”***

zawartego w następujących wzorcach umów umowy:

- § 15 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR5H/... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową” (od 19 września 2012 r.)

36. (pkt I.5.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszystkie koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, wynagrodzenie notarialne, podatek VAT, opłatę skarbową, koszty urządzenia dla Nieruchomości Nabywcy odrębnej księgi wieczystej i ujawnienia w niej prawa własności ponosi Nabywca.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 14 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... /LDS1/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położnej przy ul. Ł. Podbipięty/Ketlinga w Łodzi” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 26 września 2012 r.)

37. (pkt I.5.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Natomiast wynagrodzenia notarialne z tytułu zawarcia umowy zbycia Nieruchomości (...) i sporządzenia jej wypisów (...) ponosi Nabywca”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 14 ust. 4 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” –

„Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)

38. (pkt I.5.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Wszystkie koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...) koszty wypisów z aktu notarialnego, (...) ponosi Nabywca.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Dąbskiej w Krakowie „Nowe Dąbie I” (od 7 listopada 2012 r.)
- § 13 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ..//AK/2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kochanowskiego 8 A, B, C, D w Warszawie Apartamenty Kochanowskiego” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 13 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 3 in fine „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 12 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 11 ust. 3 in fine „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr.../LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 11 stycznia 2013 r.)
- § 13 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łąkowa przy ul. Łąkowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 14 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przyszań” (od 29 kwietnia 2012 r.)

39. (pkt I.5.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Wszystkie koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Mieszkania i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...) koszty wypisów z aktu notarialnego, (...) ponosi Nabywca.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” - „Osiedle Bursztynowe” (od 29 kwietnia 2012 r. do 27 lutego 2013 r.)
- § 13 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 28 lutego 2013 r.)
- § 14 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie MarceLin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie MarceLin” (od 19 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2012 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie MarceLin” (od 25 września 2012 r. do 18 marca 2013 r.)

- § 14 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)

40. (pkt I.5.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszystkie koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Nieruchomości Nabywcy (...) koszty wypisów z aktu notarialnego, (...) ponosi Nabywca.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 25 września 2012 r.)
- § 22 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 22 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 22 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 22 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
- § 20 in fine „AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)
- § 14 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2013 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)

41. (pkt I.5.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszystkie koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Mieszkania, Garażu i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...) koszty wypisów (...)**

ponosi Nabywca.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 14 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)

42. (pkt I.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne prowadzenie działań marketingowych przez Spółkę na terenie Nieruchomości (...), w szczególności polegających na umieszczeniu tablic, szyldów, banerów reklamowych, w okresie sprzedaży lokali, które zostaną wybudowane na Nieruchomości (...).”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 18 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)
 - § 15 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Dąbskiej w Krakowie „Nowe Dąbie I”” (od 7 listopada 2012 r.)
 - § 18 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
 - § 17 ust. 7 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łakowa przy ul. Łakowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.)
 - § 18 ust. 7 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przyszań” (od 29 kwietnia 2012 r.)
 - § 19 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
 - § 20 ust. 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
 - § 20 ust. 8 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
 - § 20 ust. 8 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
43. (pkt I.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne prowadzenie działań marketingowych przez Spółkę na terenie Nieruchomości, w szczególności polegających na umieszczeniu tablic, szyldów, banerów reklamowych, w okresie sprzedaży lokali, które zostały wybudowane na Nieruchomości .”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 15 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” – II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 12 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 15 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 11 stycznia 2013 r.)

44. (pkt I.6.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne prowadzenie działań marketingowych przez Spółkę na terenie Nieruchomości (...), w szczególności polegających na umieszczeniu tablic, szyldów, bannerów reklamowych, w okresie sprzedaży lokali, które zostały wybudowane na Nieruchomości (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 18 ust. 6 „AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2013 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 10 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY (...).” (kancelaria not. Z. Truskiewicz – kopie umów z dnia 16 i 17 stycznia 2013 r.)
- § 8 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY (...).” (kancelaria not. Z. Truskiewicz – kopia umowy z dnia 17 i 31 stycznia 2013 r.)

45. (pkt I.6.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Spółka oświadcza, że właściciele lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, tj. lokali handlowo-usługowych opisanych w ust. (...) będą mieli prawo umieszczania tablic reklamowych, logo (neonu) tych lokali na elewacji Budynku od strony al. Matejki, w pasie elewacji ograniczonym od dołu witryną lokalu handlowo-usługowego, a od góry balkonem lokalu drugiej kondygnacji (I piętra) budynku, a także skrzynek na prasę na elewacji Budynku od Strony al. Matejki, w pasie elewacji w obrębie lokalu. Na powyższe Nabywca wyraża zgodę.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 ust. 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16

grudnia 2012 r.)

- § 5 ust. 12 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 5 ust. 12 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 5 ust. 13 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)

46. (pkt I.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Spółka oświadcza, że na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd Nieruchomością Wspólną i Nieruchomości nr 2 został powierzony BRE.locum S.A. na czas określony to jest do dnia 31 marca 2016 r.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Dąbskiej w Krakowie „Nowe Dąbie I” (od 7 listopada 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 12 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 14 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi II” - etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 11 stycznia 2013 r.)

47. (pkt I.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Stawający oświadczają, że strony niniejszej umowy dokonały wszelkich wzajemnych rozliczeń związanych ze zbyciem przedmiotów niniejszych umów i w związku z tym strony nie mają wobec siebie wzajemnych roszczeń związanych z wykonaniem umowy przedwstępnej (...) zmienionej niniejszym aktem. Postanowienie to nie wyłącza uprawnień wynikających z rękojmi za wady i roszczenia o wydanie przedmiotów objętych niniejszą umową.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 8 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY (...)” (kancelaria not. Z. T.);

II. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanek ustawowych dotyczących wyznaczenia innego terminu usunięcia uznanych wad lokalu mieszkalnego, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

1. (pkt II.1.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Spółka zobowiązuje się usunąć uznane wady Mieszkania, Komórki Garażowej i Miejsca Parkingowego w ciągu 30 dni od dnia podpisania protokołu lub wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem”***

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)
 - §10 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przysia” (od 29 kwietnia 2012 r.)
2. (pkt II.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Spółka zobowiązuje się usunąć uznane wady Mieszkania w ciągu 30 dni od dnia podpisania protokołu lub wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia”

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 9 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łąkowa przy ul. Łąkowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 11 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 12 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 12 ust. 6 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 12 ust. 6 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2013 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.);

III. 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 6 w zw. z art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanki ustawowej dotyczącej prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

„W przypadku gdy z winy Spółki termin zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy ulegnie opóźnieniu w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 1, Nabywca może wyznaczyć Spółce 120-dniowy termin zawarcia tej umowy (...)

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 11 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łąkowa przy ul. Łąkowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.)

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

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

„W przypadku skutecznego odstąpienia Nabywcy od Umowy w wypadku opisanym w ust. (...), spowodowanych przyczynami zawnionymi przez Spółkę, Nabywca może żądać od Spółki zapłaty na jego rzecz kary umownej (...)

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 12 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)
- § 12 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przysiań” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
- § 13 ust. 3 „AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie MarceLin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)
- § 12 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie MarceLin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 12 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie MarceLin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)

- § 12 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 12 ust. 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2013 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)

(pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

V. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez naruszenie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) polegające na bezprawnym obciążeniu nabywcy kosztami w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów deweloperskich postanowienia w brzmieniu:

„W wypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty (...) z zastrzeżeniem, że zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot następuje w kwotach nominalnych bez oprocentowania, po potrąceniu kwot odsetek naliczonych przez Spółkę od nieterminowych wpłat przez Nabywcę należności określonych niniejszą Umową (...).”

w zw. z: ***„Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:***

- 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,***
- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ustawy,***
- 3) jeżeli Spółka nie doręczyła zgodnie z art. 18 i 19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz załącznikami,***
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy (...),***
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.”***

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 12 ust. 6 i § 12 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)
- § 11 ust. 6 i § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 25 września 2012 r.)
- § 11 ust. 6 i § 11 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 12 ust. 6 i § 12 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - „Sopocka Przystań” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 13 ust. 6 i § 13 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 6 i § 14 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA

pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)

- § 14 ust. 6 i § 14 ust. 4 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 14 ust. 6 i § 14 ust. 4 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
- § 13 ust. 6 i § 13 ust. 4 AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie Marcein” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)
- § 12 ust. 6 i § 12 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcein” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 12 ust. 6 i § 12 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcein” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 12 ust. 6 i § 12 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcein” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 12 ust. 6 i § 12 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2013 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcein” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)

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

VI. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanek ustawowych dotyczących prawa dewelopera do odstąpienia od umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów deweloperskich postanowienia w brzmieniu:

„W przypadku:

- 1) **uchybień przez Nabywcę terminowi wpłaty każdej raty należności z tytułu Ceny Sprzedaży, pomimo wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu do uiszczenia zaległych kwot,**
- 2) **niestawienia się przez Nabywcę do dokonania odbioru w terminie wyznaczonym przez Spółkę w trybie ustalonym w § (...),**
- 3) **niestawienia się Nabywcy do podpisania umowy zbycia Nieruchomości (...) w terminie wyznaczonym przez Spółkę w trybie ustalonym w § (...)**

Spółka będzie uprawniona do odstąpienia od umowy”

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)
- § 10 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania

inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łąkowa przy ul. Łąkowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.)

- § 11 ust. 1 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przystań” (od 29 kwietnia 2012 r.)

(pkt II.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

VII. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) w zw. z art. 73 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) wymogów dotyczących formy zawarcia umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

1. (pkt II.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) formy pisemnej wymagają wszelkie powiadomienia, wezwania, oświadczenia i ustalenia między Stronami.”**

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 18 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Nowe Dąbie I” (od 29 kwietnia 2012 r. do 6 listopada 2012 r.)
- § 18 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA”- II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 18 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Sopocka Przystań” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 19 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy ul. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 20 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 17 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 20 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 11 stycznia 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r.)
- § 20 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Tumskie Ogrody” przy al. Matejki /ul. Sienkiewicza we Wrocławiu nr .../WRTO/2013” (od 10 kwietnia 2013 r.)
- § 18 ust. 2 AKT NOTARIALNY PROJEKT UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (___/PM1/07/2011) I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 24 września 2012 r.)
- § 18 ust. 2 UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/02/2012 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)
- § 18 ust. 2 „UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/02/2013 zadania inwestycyjnego II A przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- § 18 ust. 2 UMOWA DEWELOPERSKA NR .../PM2/03/2012 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin”

przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r.)

- § 18 ust. 2 „UMOWA DEWELOPERSKA NR ... /PM2/03/2013 zadania inwestycyjnego II B przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcein” przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu” (od 19 kwietnia 2013 r.)
- 2. (pkt II.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) przewidziane w niniejszej umowie oświadczenia i ustalenia między stronami wymagają zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej zwykłej”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 17 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 29 kwietnia 2012 r. do 25 września 2012 r.)
- 3. (pkt II.6.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, jak również formy pisemnej wymagają wszelkie powiadomienia, wezwania, oświadczenia i ustalenia między Stronami.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 17 ust. 2 „UMOWA DEWELOPERSKA Nr ... /LDŁ/2012 pierwszego zadania inwestycyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Łąkowa przy ul. Łąkowej 23/25 w Łodzi” (od 29 kwietnia 2012 r.);

VIII. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 563 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) przesłanek ustawowych dotyczących terminu zawiadomienia sprzedającego o wadzie, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

„W okresie obowiązywania rękopisem Nabywca jest zobowiązany zgłosić Spółce wystąpienie wad fizycznych, na piśmie, niezwłocznie po ich stwierdzeniu.(...)”

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 19 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR5H/... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 16 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową” (od 19 września 2012 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../AK/2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kochanowskiego 8 A, B, C, D w Warszawie Apartamenty Kochanowskiego” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 20 ust. 6 UMOWA PRZEDWSTĘPNA NrSPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Grodkowskiej 8 w Warszawie” – „Trzy Korony” (od 29 kwietnia 2012 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr /LDS1/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ł. Podbipięty/Ketlinga w Łodzi” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 26 września 2012 r.)
- § 17 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 29 kwietnia 2012 r. do 27 lutego 2013 r.)
- § 17 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA

ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 28 lutego 2013 r.)

- § 18 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2012 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 25 września 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 18 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.)

(pkt III. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

IX. 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:

1. (pkt IV.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„W przypadku:

a) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty, o więcej niż 14 (czternaście dni) każdej raty należności z tytułu Ceny Sprzedaży (...)”

w zw. z „**W przypadku niewykonania przez Nabywcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt a (...) w terminie wskazanym w wezwaniu Spółka ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia.**”

w zw. z „**W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, (...) po potrąceniu kwoty kary umownej (...).**”

zawartych w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR5H/... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową”” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 września 2012 r.)
- § 8 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR ... /KR.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Położnej na Os. Zielona Galicja w Krakowie Zwana dalej „Umową”” (od 19 września 2012 r.);

2. (pkt IV.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„W przypadku:
a) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty o więcej niż 14 (czternaście dni) należności z tytułu Ceny Sprzedaży (...)
w zw. z „*W przypadku niewykonania przez Nabywcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt a (...) w terminie wskazanym w wezwaniu Spółka ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia.*”
w zw. z „*W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, (...) po potrąceniu kwoty kary umownej (...).*”

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../LDS1/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty/Ketlinga w Łodzi” - I etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 26 września 2012 r.);

3. (pkt IV.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„W przypadku:
1) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty, każdej raty należności z tytułu Ceny Sprzedaży o więcej niż 14 (czternaście dni) (...)
w zw. z: „*W przypadku niewykonania przez Nabywcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 (...) w terminie wskazanym w wezwaniu (...) Spółka ma prawo odstąpić od umowy.*”
w zw. z: „*W przypadku odstąpienia Spółkę od umowy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, (...). Zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot następuje (...) po potrąceniu kwoty kary umownej określonej w (...) umowy.*”

zawartych w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../.../2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Dąbskiej w Krakowie „Nowe Dąbie I” (od 7 listopada 2012 r.)
- § 8 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” - II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 12 grudnia 2012 r. do 10 stycznia 2013 r.)
- § 8 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /LDS2/2013 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Ketinga ... w Łodzi” – II etap „Osiedla Szlacheckiego” (od 11 stycznia 2013 r.);

4. (pkt IV.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„W przypadku:
1) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty, o więcej niż 14 (czternaście dni) każdej raty należności z tytułu Ceny Sprzedaży (...)
w zw. z: „*W przypadku niewykonania przez Nabywcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 (...) w terminie wskazanym w wezwaniu (...) Spółka ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia.*”
w zw. z: „*W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, (...) po potrąceniu kwoty kary umownej(...).*”

zawartych w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ../AK/2012 SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kochanowskiego 8 A, B, C, D w Warszawie Apartamenty Kochanowskiego” (od 29 kwietnia 2012 r.);

5. (pkt IV.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„W przypadku:

1) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty raty należności z tytułu Ceny Sprzedaży, o więcej niż 14 (czternaście) dni (...)

w zw. z: ***„W przypadku niewykonania przez Nabywcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 (...) w terminie wskazanym w wezwaniu (...) Spółka ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia.”***

w zw. z: ***„W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, (...) po potrąceniu kwoty kary umownej (...).”***

zawartych w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr ... SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Grodkowskiej 8 w Warszawie” – „Trzy Korony” (od 29 kwietnia 2012 r.)
 - § 9 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 29 kwietnia 2012 r. do 27 lutego 2013 r.)
 - § 9 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr... /WRB/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” – „Osiedle Bursztynowe” (od 28 lutego 2013 r.)
 - § 10 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcein” (od 19 marca 2013 r.)
 - § 10 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2012 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcein” (od 25 września 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
 - § 10 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/07/2013 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap C Osiedla Przylesie Marcein” (od 19 marca 2013 r.);
6. (pkt IV.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„W przypadku:

a) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty raty należności z tytułu Ceny Sprzedaży, o więcej niż 14 (czternaście) dni (...)

w zw. z: ***„W przypadku niewykonania przez Nabywcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt a (...) w terminie wskazanym w wezwaniu (...) Spółka ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia.”***

w zw. z: ***„W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, (...) po potrąceniu kwoty kary umownej (...).”***

zawartych w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcein” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)
- § 10 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul.

Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 29 kwietnia 2012 r. do 18 marca 2013 r.)

- § 10 ust. 1, 2 i 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../PM1/2011 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu I etap Osiedla Przylesie Marcelin” (od 19 marca 2013 r.),

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

a) skierowanie w terminie 45 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji do konsumentów, będących stroną zawartych z mLocum S.A. z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, informacji o zmianie wzorców wraz z propozycją zawarcia aneksu z uwzględnieniem następujących modyfikacji:

1) postanowienie zawarte w pkt I.26., I.42., I.43., I.44. sentencji decyzji zostanie wykreślone z umowy;

2) postanowienie zawarte w pkt:

I.1.- 25. sentencji decyzji w zakresie fragmentu dotyczącego „zapłaty wszystkich należności wynikających z zawartej umowy” otrzymuje brzmienie: „*pod warunkiem uprzedniej zapłaty przez Nabywcę ceny sprzedaży nieruchomości określonej w Umowie*”;

I.27.-31. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Spółka powiadomi Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy. Nabywcy przysługuje prawo wskazania innej kancelarii notarialnej dla zawarcia tej umowy*”;

I.32.-33. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*1. Strony oświadczają, że w stosunku do przekazanego Nabywcy w trybie opisanym w § ... prospektu informacyjnego niniejsza Umowa zawiera następujące zmiany:*

1) *(opcja:)*

2) *(opcja:)*

3) *(opcja:)*

4) *itd.*

2. *Nabywca oświadcza, że powyższe zmiany akceptuje i wyraża zgodę na włączenie ich do treści Umowy*”;

I.34.-41. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (...) koszty wypisów, za wyjątkiem kosztu wypisu sporządzanego dla Spółki (...) ponosi Nabywca*”

I.41. oraz I.45. sentencji decyzji w zakresie przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego we Wrocławiu przy al. Matejki otrzymuje brzmienie: „*Spółka oświadcza, że właściciele Lokali Usługowych opisanych w ust. 8 będą mieli prawo umieszczenia - ponosząc koszty eksploatacji, naprawy i utrzymania w należyтым stanie - tablic reklamowych, logo (neonu) tych lokali na elewacji Budynku od strony al. Matejki, w pasie elewacji ograniczonym od dołu witryną Lokalu Usługowego, a od góry balkonem lokalu drugiej kondygnacji (I piętra) Budynku, a także skrzynek na prasę na elewacji Budynku od strony al. Jana Matejki, w pasie elewacji w obrębie lokalu. Na powyższe Nabywca wyraża zgodę, z zachowaniem w tym*

zakresie uprawnień wspólnoty mieszkaniowej wynikających z ustawy o własności lokali.";

I.46. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Spółka informuje Nabywcę, że na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd Nieruchomością Wspólną został powierzony mLocum S.A. w Łodzi, co nie wyłącza uprawnień Nabywcy przewidzianych ustawą o własności lokali”;

I.47. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Stawający oświadczają, że strony niniejszej umowy dokonały wzajemnych rozliczeń związanych ze zbyciem przedmiotów niniejszych umów i w związku z tym strony nie mają wobec siebie wzajemnych roszczeń o zapłatę Ceny Nieruchomości i terminu zawarcia niniejszej umowy . związanych z wykonaniem umowy przedwstępnej (...) zmienionej niniejszym aktem. Postanowienie to nie wyłącza uprawnień wynikających z rękojmi za wady i roszczenia o wydanie przedmiotów objętych niniejszą umową”;

II.1.-2. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Spółka zobowiązuje się, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Mieszkania (Mieszkania, Komórki Garażowej i Miejsca Parkingowego). Jeżeli Spółka, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni,- inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia”;

III. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadku gdy termin zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy ulegnie opóźnieniu w stosunku do terminu określonego w § (...), Nabywca może wyznaczyć Spółce 120 - dniowy termin zawarcia tej umowy(...)”;

IV. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadku skutecznego odstąpienia Nabywcy od Umowy w wypadku opisanym w ust. (...), Nabywca może żądać od Spółki zapłaty na jego rzecz kary umownej(...)”;

V. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W wypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Spółkę oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy zgodnego z warunkami opisanymi w ust. 2. i ust. 5. Zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot, następuje w kwotach nominalnych bez oprocentowania.”;

VI. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadku:

- 1) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty każdej raty należności z tytułu Ceny Sprzedaży, pomimo wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu do uiszczenia zaległych kwot, za wyjątkiem sytuacji gdy uchybienie przez Nabywcę terminowi wpłaty jest wynikiem działania siły wyższej,
- 2) niestawienia się przez Nabywcę do dokonania odbioru w terminie wyznaczonym przez Spółkę w trybie ustalonym w § (...), za wyjątkiem sytuacji gdy niestawienie się Nabywcy jest wynikiem siły wyższej,
- 3) niestawienia się Nabywcy do podpisania umowy zbycia Nieruchomości(...) w terminie wyznaczonym przez Spółkę w trybie ustalonym w § (...), za wyjątkiem sytuacji gdy niestawienie się Nabywcy jest wynikiem działania siły wyższej,

Spółka będzie uprawniona do odstąpienia od umowy”;

VII. sentencji decyzji otrzymuje w zależności od rodzaju wzorca umowy brzmienie: „(...) formy pisemnej wymagają wszelkie powiadomienia i wezwania między Stronami.” lub „Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, zaś wszelkie powiadomienia i wezwania między Stronami wymagają formy pisemnej”;

VIII. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*W okresie obowiązywania rękojmi Nabywca jest zobowiązany zgłosić Spółce wystąpienie wad fizycznych, na piśmie, w ciągu miesiąca od jej wykrycia. (...)*”;

IX. 1.-6. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*1. W wypadku:*

- 1) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty raty należności z tytułu Ceny Sprzedaży o więcej niż 14 (czternaście) dni,*
- 2) nieprzystąpienia Nabywcy do Umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Nieruchomości Nabywcy (§ 5 Umowy) w ciągu 14 (czternasto) dni od wyznaczonego przez Spółkę terminu zawarcia aktu notarialnego,*
Spółka wzywa Nabywcę do wykonania obowiązków, o których mowa powyżej w pkt 1) i 2), wskazując w wezwaniu dodatkowy 14 (czternasto) dniowy termin na wykonanie obowiązków, liczony od dnia doręczenia Nabywcy wezwania.
- 2. W wypadku niewykonania przez Nabywcę obowiązków, o których mowa w ust. 1, w terminie wskazanym w wezwaniu Spółka ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia.*
- 3. (...)*
- 4. W wypadku skorzystania przez Spółkę z prawa opisanego w ust. 2 i rozwiązania przez Spółkę Umowy z przyczyn opisanych w ust. 1 Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania Umowy, w wartości nominalnej.*
- 5. W wypadku skorzystania przez Spółkę z prawa opisanego w ust. 2 i rozwiązania przez Spółkę Umowy z przyczyn opisanych w:*
 - 1) ust. 1 pkt 1) zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot, następuje po potrąceniu kwoty odsetek od nieterminowych wpłat przez Nabywcę należności określonych niniejszą Umową w wysokości ustalonej w (...) za okres do rozwiązania umowy.”*
 - 2) ust. 1 pkt. 2) zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot, następuje po potrąceniu kwoty kary umownej określonej w (...)”.*

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 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada** na mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi **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:

- dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w punkcie A.a) powyżej, z informacją o zmianie wzorców oraz z propozycją zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje wskazane w punkcie A.a) 1)-2) powyżej 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 mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi (dalej - „Spółka”) postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

- stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – dalej „Rejestr”, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt I sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 27 ust. 5 u.o.p.n. przesłanek ustawowych dotyczących wyznaczenia innego terminu usunięcia uznanych wad lokalu mieszkalnego bezprawnym nieokreśleniu 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.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonej w art. 29 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 29 ust. 3 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.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 29 ust. 3 u.o.p.n. przesłanek ustawowych dotyczących prawa nabywcy do zachowania roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na niego prawa odrębnej własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.3 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnym obciążeniu nabywcy kosztami w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n., co mogło naruszać art. 30 ust. 2 u.o.p.n. i stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.4 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 29 ust. 4 i 5 u.o.p.n. przesłanek ustawowych dotyczących prawa dewelopera do odstąpienia od umowy deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 26 ust. 1 u.o.p.n. w zw. z art. 73 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – dalej „k.c.”) wymogów dotyczących formy zawarcia umowy deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji przesłanek ustawowych dotyczących terminu zawiadomienia sprzedającego o wadzie, co mogło naruszać art. 563 § 1 k.c., 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-405-34/13/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 7 stycznia 2014 r.

Spółka w piśmie z dnia 29 stycznia 2014 r. odniosła się do postawionych 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:

mLocum S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000291818. Przedmiotem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Spółka w piśmie z dnia 29 stycznia 2014 r. poinformowała o zaprzestaniu stosowania ostatecznie z dniem 28 stycznia 2014 r. postanowień wskazanych w sentencji decyzji, poprzez usunięcie, bądź stosowną modyfikację ich treści (za wyjątkiem postanowień wskazanych w pkt I.45. oraz I.46. sentencji decyzji). Spółka złożyła również zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zaniechanie zarzuczanych jej praktyk. Następnie w piśmie z dnia 13 maja 2014 r. Spółka poinformowała o zaprzestaniu stosowania z dniem 13 maja 2014 r. postanowień zakwestionowanych w pkt I.45. oraz I.46. sentencji decyzji, poprzez stosowną modyfikację ich treści oraz wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. Ponadto przekazała zmodyfikowane wzorce umów oraz projekty pism, jakie zostaną przez nią skierowane do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji.

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

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

jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych przez Spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy chcieliby zawrzeć z nią umowę. Tym samym przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Przedsiębiorca

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

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

Art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 z późn. zm.) definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba 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 0000291818. Prowadzona przez nią działalność gospodarcza wykonywana jest w sposób zorganizowany i ciągły, z uwagi na co należy stwierdzić, iż Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.o.k.k.

A. Rozstrzygnięcie w pkt A. sentencji decyzji

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 uokik

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

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

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

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

Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa², np. przepisami u.o.p.n. Oprócz tak ogólnie określonych przesłanek praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów ustawodawca wymienia przykładowe zachowania przedsiębiorców, które mogą zostać uznane za takie praktyki. Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK). Zgodnie natomiast z przepisem art. 479⁴³ k.p.c. wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru.

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

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

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

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

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

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne (wyrok z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. XVII AmC 75/11) uwzględnił fakt, iż użycie w tego rodzaju postanowieniach ogólnego sformułowania skutkuje możliwością obciążenia konsumenta różnymi opłatami (np. opłatą za eksploatację i administrowanie budynkiem, w tym również opłatami będącymi przedmiotem sporu pomiędzy konsumentem, a deweloperem). Żądanie takie z reguły nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Tak sformułowane postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument – nie mając wyboru – godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w imię sprawnego przeniesienia prawa własności. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.1.-25. sentencji decyzji** (pkt I. 1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3664, uzależniają przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego od uregulowania przez konsumenta wszelkich należności wynikających z umowy.

W Rejestrze pod nr **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.26. sentencji decyzji** (pkt I. 2. 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 **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.27.-31. sentencji decyzji** (pkt I. 3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3529, narzucają konsumentowi z góry

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

wybraną przez siebie kancelarię notarialną, nie pozostawiając mu możliwości dokonania swobodnego wyboru.

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

W praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które przedstawiane są nabywcom i stanowią podstawę do ewentualnych negocjacji (wyrok z dnia 3 marca 2010 r., sygn. XVII AmC 874/09). SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż stosowanie przez przedsiębiorców we wzorcach umów tego rodzaju postanowień ma na celu wywołanie u konsumenta mylnego wyobrażenia co do możliwości kontroli sądowej zawartej umowy. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.32.-33. sentencji decyzji** (pkt I. 4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2409, sugerują, iż umowa została zawarta trybie indywidualnych negocjacji, podczas gdy postanowienia te zawarte są we wzorcach umów.

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.34.-41. sentencji decyzji** (pkt I. 5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3365, z uwagi na ich ogólny charakter umożliwiają przerzucenie na konsumenta kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

W Rejestrze pod nr **3533** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter z uwagi na uniemożliwienie konsumentom (członkom wspólnoty) wykonywania praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Postanowienie to pozbawia konsumentów ewentualnych „zysków” powstałych z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej, jak również prawa do podjęcia decyzji, w jaki sposób zagospodarować tą część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo. Jednocześnie przy tak skonstruowanym postanowieniu mogą powstać wątpliwości, kto będzie ponosić koszty ewentualnych napraw uszkodzeń tej części nieruchomości wspólnej, które spowodowane będą umieszczeniem reklamy. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A. I.42.-45. sentencji decyzji** (pkt I. 6.

sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3533, ograniczają prawa właścicielskie konsumentów w zakresie wykorzystania nieruchomości wspólnej.

W Rejestrze pod nr **1480** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment.”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na to, że uniemożliwia konsumentowi korzystanie z ustawowego uprawnienia, określonego w przepisach wyżej cytowanej ustawy o własności lokali (wyrok z dnia 20 maja 2008 r., sygn. XVII AmC 107/07). Stosownie bowiem do treści jej art. 18 ust. 1, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zamieszczenie w umowie kwestionowanego postanowienia ogranicza klientom dewelopera wykonywanie – przyznanych im ustawowo – uprawnień właścicielskich. Skutkuje ono bowiem związaniem konsumentów – z pominięciem ich woli – z ustanowionym przez dewelopera zarządem przez określony, długi czas i pozbawia ich tym samym swobody wyboru zarządcy. Powyższe działanie może także prowadzić do narzucania przez dewelopera lub zarządcę wygórowanych stawek opłat za zarząd. Można przyjąć, iż o ile zasadne jest ustanawianie przez dewelopera tymczasowego zarządu nad nieruchomością, to problematyczny i nieuzasadniony jest zbyt długi termin, na który ów zarząd jest ustanawiany. Zarząd ustanowiony przez dewelopera powinien mieć charakter tymczasowy i krótkotrwały. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.46. sentencji decyzji** (pkt I. 7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1480, narzuca konsumentom podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną na długi czas.

W Rejestrze pod nr **2191** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strony oświadczają, że w związku z dokonanym 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. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.47. sentencji decyzji** (pkt I. 8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2191, zawiera przedmiotowe ograniczenie odpowiedzialności Spółki.

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

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

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

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, których treść jest 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 zawierają one postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. przepisami k.c., dotyczącymi odpowiedzialności przedsiębiorcy z tytułu rękojmi.

Należy wskazać, iż Spółka zaprzestała stosowania wzorców umów zawierających wskazane w pkt A.VIII. sentencji decyzji postanowień z dniem 28 stycznia 2014 r. W dniu 25 grudnia 2014 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r. Nr 827). Zgodnie z art. 51 ustawy o prawach konsumenta do umów zawartych przed dniem wejścia w życie przedmiotowej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. W niniejszym przypadku w odniesieniu do zarzutów wskazanych w pkt A.VIII. sentencji decyzji zastosowanie znajdą zatem przepisy dotyczące odpowiedzialności przedsiębiorcy z tytułu rękojmi uregulowane w k.c.

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. 27 ust. 5 u.o.p.n. U.o.p.n. reguluje tryb i terminy rozpatrywania zgłoszonych do protokołu przez konsumenta wad. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach (art. 27 ust. 4 u.o.p.n.). Stwierdzone nieprawidłowości dotyczą niekorzystnej dla nabywcy modyfikacji przesłanek ustawowych co do możliwości dokonania przez dewelopera zmiany terminu usunięcia uznanych przez niego wad. Powinno to nastąpić w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu. Deweloper może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie (art. 27 ust. 5 u.o.p.n.). W niniejszym przypadku Spółka w zakwestionowanych w pkt II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania postanowieniach wzorców umów deweloperskich pominęła przesłankę zachowania przez dewelopera należytej staranności przy próbie usunięcia wady w terminie wskazanym przepisami u.o.p.n. (30 dni od dnia podpisania protokołu). W efekcie Spółka mogła przedłużyć przedmiotowy termin w każdym przypadku. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 27 ust. 5 u.o.p.n, a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.III. sentencji decyzji** (pkt II.2 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 29 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 29 ust. 3 u.o.p.n. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 6 u.o.p.n. nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n. w terminie określonym w umowie deweloperskiej. W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od

umowy deweloperskiej, nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Z treści przedmiotowych przepisów wynika, iż nabywca jest uprawniony do skorzystania z prawa odstąpienia w sytuacji opóźnienia dewelopera, a nie zaś zwłoki (czyli z przyczyn zawinionych przez niego). Działanie Spółki polegające na uzależnieniu możliwości skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia przez nią na nabywcę prawa własności w terminie określonym w umowie deweloperskiej od jej winy, należało uznać za sprzeczne z przepisami art. 26 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 29 ust. 3 u.o.p.n., a więc bezprawne. Tym samym uprawdopodobniono, że spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.IV. sentencji decyzji** (pkt II.3 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 29 ust. 3 u.o.p.n. Zgodnie z tym przepisem nabywca w przypadku skorzystania z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 u.o.p.n. zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia dewelopera w przeniesieniu prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n. w terminie określonym w umowie deweloperskiej. Z treści przedmiotowego przepisu wynika, iż nabywca jest uprawniony do zachowania przedmiotowego roszczenia w sytuacji opóźnienia dewelopera, a nie zaś zwłoki (czyli z przyczyn zawinionych przez niego). Działanie Spółki polegające na uzależnieniu możliwości skorzystania przez nabywcę z prawa zachowania przedmiotowego roszczenia od zawinionego przez nią nieterminowego przeniesienia prawa własności, należało uznać za sprzeczne z art. 29 ust. 3 u.o.p.n., a więc bezprawne. Tym samym uprawdopodobniono, że spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.V. sentencji decyzji** (pkt II.4 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 30 ust. 2 u.o.p.n. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29 u.o.p.n., umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy (art. 30 ust. 2 u.o.p.n.). Potrącanie w takiej sytuacji przez dewelopera kwot ze zwracanych nabywcom środków pieniężnych pozostaje w sprzeczności z art. 30 ust. 2 u.o.p.n. W takim bowiem przypadku umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a strony powinny zwrócić sobie to, co świadczyły. Odstąpienie przez nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. usuwa podstawę żądania przez dewelopera jakichkolwiek kwot, np. tytułem odsetek za opóźnione wpłaty, kar umownych (jak w niniejszym przypadku), zadatku itp. (skutek *ex tunc*). Spółka obciążyła nabywców odstępujących od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. kosztami w postaci odsetek od nieterminowych wpłat. W związku z powyższym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 30 ust. 2 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.VI. sentencji decyzji** (pkt II.5 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 29 ust. 4 i 5 u.o.p.n. Zgodnie z art. 29 ust. 4 u.o.p.n. deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia

doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Ponadto deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n., pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 29 ust. 5 u.o.p.n.).

Spółka w treści stosowanych wzorców nie przewiduje siły wyższej jako przyczyny niewykonania przez nabywcę zobowiązania, co wyklucza, zgodnie z wyżej cytowanymi przepisami u.o.p.n., możliwość skorzystania przez nią z ustawowego prawa odstąpienia od umowy. W związku z powyższym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 29 ust. 4 i 5 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.VII. sentencji decyzji** (pkt II.6 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 26 ust. 1 u.o.p.n. w zw. z art. 73 § 2 k.c. Zgodnie z art. 26 ust. 1 u.o.p.n. umowa deweloperska obligatoryjnie ma mieć formę aktu notarialnego, a niezachowanie tej formy skutkuje jej nieważnością (zgodnie z art. 73 § 2 k.c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną niż pisemną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna). Działaniem bezprawnym będzie zatem przyjęcie innej niż forma aktu notarialnego formy zmiany umowy deweloperskiej, np. formy pisemnej. W niniejszym przypadku Spółka zastrzegła dla „oświadczeń i ustaleń między Stronami” formę pisemną. W związku z powyższym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 26 ust. 1 u.o.p.n. w zw. z art. 73 § 2 k.c., 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.VIII. sentencji decyzji** (pkt III. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 563 § 1 k.c. We wskazanym w pkt A.VIII. sentencji decyzji postanowieniu wzorców umów Spółka zastrzegła, iż nabywca ma obowiązek zawiadomić ją o wadzie fizycznej niezwłocznie po jej stwierdzeniu. Zgodnie z art. 563 § 1 k.c. kupujący, pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi, ma na zawiadomienie sprzedającego o wadzie miesiąc od jej wykrycia. W związku z powyższym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 563 § 1 k.c., 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.IX. sentencji decyzji** (pkt IV. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania, bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 483 § 1 k.c. We wskazanych w pkt A.IX.1.–6. sentencji decyzji postanowieniach wzorców umów Spółka zastrzegła 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 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 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. – IX. sentencji decyzji) należy wskazać, iż również one dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym przypadku praktyk Spółki. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę postanowieniami sprzecznymi z obowiązującymi przepisami wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

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

Spółka w pismach z dnia 29 stycznia 2014 r. oraz 13 maja 2014 r. złożyła zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zaniechanie zarzucanych jej praktyk oraz wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. Spółka zobowiązała się, że w terminie 45 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji skieruje do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, informację o modyfikacjach wzorców umów, dokonanych zgodnie z jej oświadczeniami zawartymi w pismach z dnia 29 stycznia 2014 r. i 13 maja 2014 r. oraz wystąpi jednocześnie z propozycją zawarcia aneksu. Przedmiotowe działania Spółki pozwolą na eliminację skutków *ex tunc* praktyk określonych w sentencji decyzji.

Ponadto, należy wskazać, iż Spółka zaprzestała stosowania zarzucanych jej praktyk ostatecznie z dniem 13 maja 2014 r. (por. postanowienia wskazane w pkt I.45. oraz I.46. sentencji decyzji). Jednocześnie Spółka zobowiązała się do usunięcia skutków zarzucanych jej praktyk.

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: mLocum S.A., ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź