



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
ADAM JASSER

DDK-61-28/13/JTB

Warszawa, dn. 11 czerwca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 5/2015

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 Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu:

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

1. (pkt I.1.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący oświadczają, że z uwagi na łączący ich ze Sprzedającym stosunek prawny wynikający ze współwłasności, zrzekają się prawa do odwołania udzielonych spółce Zielony Żoliborz Sp. z o.o. w ust. 1 i 2 powyżej pełnomocnictw do dnia 31. 12. 2015 r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące piętnastego roku) oraz oświadczają, że pełnomocnik może być drugą stroną czynności dokonywanych w ich imieniu lub pełnomocnikiem pozostałych stron czynności dokonywanych w ich imieniu. Ponadto Kupujący oświadczają, że pełnomocnik spółka Zielony Żoliborz Sp. z o. o. w ramach udzielonych wyżej w ust. 1 i 2 pełnomocnictw może udzielać dalszych pełnomocnictw pracownikom Sprzedającego.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap B” (od 29 kwietnia 2012 r.)
2. (pkt I.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący oświadczają, że z uwagi na łączący ich ze Sprzedającym stosunek prawny wynikający ze współużytkowania wieczystego i współwłasności, zrzekają się prawa do odwołania udzielonych spółce Zielony Żoliborz Sp. z o.o. w ust. 1 i 2 powyżej pełnomocnictw do dnia 31. 12. 2015 r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące piętnastego roku) oraz oświadczają, że pełnomocnik może być drugą stroną czynności dokonywanych w ich imieniu lub pełnomocnikiem pozostałych stron czynności dokonywanych w ich imieniu. Ponadto Kupujący oświadczają, że pełnomocnik spółka Zielony Żoliborz Sp. z o. o. w ramach udzielonych wyżej w ust. 1 i 2 pełnomocnictw może udzielać dalszych pełnomocnictw pracownikom*

Sprzedającego.

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 stycznia 2013 r.)
- 3. (pkt I.2.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca wyraża zgodę na: nieodpłatne umieszczenie banerów reklamowych Dewelopera na ogrodzeniu, bądź na dachu Budynku1/Budynku2”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 16 ust. 1 pkt 6 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)
- 4. (pkt I.2.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący przyjmuje do wiadomości i akceptuje: nieodpłatne umieszczenie banerów reklamowych Sprzedawcy na ogrodzeniu, bądź też na dachu budynku”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 ust. 4 pkt 5 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt 5 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt 5 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt 5 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt 5 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt 5 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt 5 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt 5 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 14 ust. 4 pkt e „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” -

„Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

5. (pkt I.2.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Kupujący oświadczają, że wyrażają zgodę: na nieodpłatne umieszczenie banerów reklamowych Sprzedającego na ogrodzeniu nieruchomości i na dachu budynku”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 1 pkt 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 stycznia 2013 r.)
- § 7 ust. 1 pkt 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap B” (od 29 kwietnia 2012 r.)

6. (pkt I.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Kupujący oświadczają, że w przypadku zbycia lokalu bądź udziału we współwłasności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy zobowiązują się dolożyć należytej staranności, by w umowie zbycia nabywca udzielił spółce Zielony Żoliborz Sp. z o.o. pełnomocnictw oraz wyraził zgody, o których mowa w (...).”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 stycznia 2013 r.)
- § 8 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap B” (od 29 kwietnia 2012 r.)

7. (pkt I.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Strony oświadczają, że w związku z zawarciem umów objętych niniejszym aktem notarialnym zostają wykonane wszelkie zobowiązania wynikające z zawartych pomiędzy nimi umów przedwstępnych i z tego tytułu nie zachowują wobec siebie jakichkolwiek roszczeń, za wyjątkiem przysługujących Kupującym uprawnień wynikających z instytucji rękojmi.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 stycznia 2013 r.)
- § 9 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap B” (od 29 kwietnia 2012 r.)

8. (pkt I.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Strony ustalają, że faktyczna powierzchnia lokalu ustalona będzie w drodze obmiaru dokonanego zgodnie z normą PN 70/B – 02365 i potwierdzona zostanie w protokole odbioru Lokalu. Ustalona w powyższy sposób powierzchnia może się różnić od powierzchni wskazanej w § (...) Umowy o wartość nieprzekraczającą 1,5% (jeden i pięć dziesiątych procenta). Każda ze Stron będzie uprawniona domagać się od drugiej strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wyłącznie w przypadku, gdy powyższa różnica przekracza 1,5% (jeden i pięć dziesiątych procenta), z tym zastrzeżeniem, że w takim przypadku Nabywca będzie uprawniony odstąpić od Umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania przez Strony protokołu odbioru Lokalu (...).”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 5 ust. 9 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)
9. (pkt I.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony ustalają, że faktyczna powierzchnia lokalu ustalona będzie w drodze obmiaru dokonanego zgodnie z normą PN 70/B – 02365 i potwierdzona zostanie w protokole odbioru. Ustalone w powyższy sposób powierzchnie mogą się różnić od powierzchni określonych w niniejszej Umowie o wartość nieprzekraczającą 1,5% (jeden i 50/100 procent). Każda ze Stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wyłącznie w przypadku stwierdzenia, że różnica przekracza 1,5%.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 4 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 4 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 4 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 4 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 4 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 4 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)

10. (pkt I.7.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wydanie Lokalu Nabywcy (w tym wydanie kluczy) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Nabywcę całkowitej ceny za Lokal wskazanej w § 6 ust. 1 pkt 1) Umowy, ceny za udział w prawie użytkowania wieczystego Drogi oraz we własności Urządzeń wskazanej w § 6 ust. 1 pkt 2) Umowy, jak też zaliczki wskazanej w ust. 2 poniżej (...)”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 8 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)

11. (pkt I.7.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wydanie lokalu Kupującemu (w tym wydanie kluczy) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Kupującego kwoty stanowiącej 100% (sto procent) ceny lokalu określonej w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy oraz zapłaty zaliczki o której w § 14 ust. 3. (...)”**

w zw. z **„Kupujący zobowiązuje się przed odbiorem lokalu do wpłacenia na konto wskazane przez Sprzedawcę zaliczki na poczet kosztów utrzymania Lokalu i nieruchomości wspólnej przez pierwsze 2 (dwa) miesiące od dnia odbioru lokalu (zaliczka na opłaty za media oraz opłaty za administrowanie). (...)”**

zawartych w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

12. (pkt I.7.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wydanie miejsca parkingowego Kupującemu (w tym wydanie pilota/karty dostępu) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Kupującego kwoty stanowiącej 100% (sto procent) ceny miejsca parkingowego określonej w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy oraz zapłaty zaliczki o której w § 14 ust. 3. (...)”**

w zw. z „Kupujący zobowiązuje się przed odbiorem miejsca parkingowego do wpłacenia na konto wskazane przez Sprzedawcę zaliczki na poczet kosztów utrzymania miejsca parkingowego i nieruchomości wspólnej przez pierwsze dwa miesiące od dnia odbioru (zaliczka na opłaty za media oraz opłaty za administrowanie) (...)”

zawartych w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

13. (pkt I.7.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wydanie miejsca pomieszczenia Kupującemu (w tym wydanie pilota/karty dostępu) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Kupującego kwoty stanowiącej 100% (sto procent) ceny pomieszczenia określonej w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy oraz zapłaty zaliczki o której w § 14 ust. 3. (...)”**

w zw. z „Kupujący zobowiązuje się przed odbiorem pomieszczenia do wpłacenia na

konto wskazane przez Sprzedawcę zaliczki na poczet kosztów utrzymania pomieszczenia i nieruchomości wspólnej przez pierwsze dwa miesiące od dnia odbioru (zaliczka na opłaty za media oraz opłaty za administrowanie) (...)

zawartych w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 zd. 1 oraz § 14 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)

14. (pkt I.8.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Warunkiem przystąpienia Dewelopera do umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej jest uprzednie uregulowanie przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wobec Dewelopera wynikających z niniejszej Umowy.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)

15. (pkt I.8.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Warunkiem przystąpienia Sprzedawcy do umowy sprzedaży lokalu, jest uprzednie uregulowanie przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wobec Sprzedawcy wynikających z niniejszej Umowy.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

16. (pkt I.8.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Warunkiem przystąpienia Sprzedawcy do umowy sprzedaży, jest uprzednie uregulowanie przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wobec Sprzedawcy wynikających z niniejszej Umowy.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)

- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 7 ust. 2 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

17. (pkt I.9.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Za powstałą z przyczyn zależnych od Dewelopera zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § (...) Umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,025% (dwadzieścia pięć tysięcznych procenta) ceny Lokalu określonej w § (...) Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 4,25% (cztery i dwadzieścia pięć setnych procenta) tej ceny.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 12 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)

18. (pkt I.9.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Za powstałą z przyczyn zależnych od Sprzedającego zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § (...) Umowy, Sprzedawca zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,01% (jednej setnej procenta) ceny lokalu określonej w § (...) za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 4,25% (cztery i 25/100 procenta) ceny.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)

19. (pkt I.9.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Za powstałą z przyczyn zależnych od Sprzedającego zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § 6 ust. 3 oraz w § 7 ust. 1 Umowy, Sprzedawca zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,01% (jednej setnej procenta) ceny lokalu określonej w § 8 ust. 1 za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% (pięć procent) ceny.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 10 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

- § 10 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 10 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 10 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 10 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 10 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

20. (pkt I.10.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony ustalają, że kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w Budynku 1/Budynku 2 oraz przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, jak też przeniesienia na nabywcę udziału w prawie użytkowania wieczystego Drogi oraz we własności Urządzeń, z tym, że przez okres 12 (dwunastu) miesięcy od daty sprzedaży ostatniego lokalu w Budynku 1/Budynku 2 Deweloper może zastrzec prawo zarządzania nieruchomością wspólną, ze stosowną odpłatnością wedle stawek rynkowych, dla siebie lub też wskazanej przez siebie osoby trzeciej.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 15 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)

21. (pkt I.10.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony ustalają niniejszym, iż kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w umowie sprzedaży lokalu, z tym że przez okres 12 (dwunastu) miesięcy od daty sprzedaży ostatniego lokalu w inwestycji określonej w § (...) niniejszej Umowy Sprzedawca może zastrzec prawo zarządzania nieruchomością wspólną, ze stosowną odpłatnością wedle stawek rynkowych, dla siebie lub też wskazanej przez siebie osoby trzeciej.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” -

- „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

22. (pkt I.10.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Strony ustalają niniejszym, iż kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w umowie sprzedaży, z tym że przez okres 12 (dwunastu) miesięcy od daty sprzedaży ostatniego lokalu w inwestycji określonej w § (...) niniejszej Umowy Sprzedawca może zastrzec prawo zarządzania nieruchomością wspólną, ze stosowną odpłatnością wedle stawek rynkowych, dla siebie lub też wskazanej przez siebie osoby trzeciej.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

23. (pkt I.10.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Strony ustalają niniejszym, iż kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w pierwszej umowie sprzedaży, z tym że przez okres 12 (dwunastu) miesięcy od daty sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku Zielony Żoliborz etap (...), Sprzedawca może zastrzec prawo zarządzania nieruchomością wspólną, ze stosowną odpłatnością wedle stawek rynkowych, dla siebie lub też wskazanej przez siebie osoby trzeciej.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 14 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)

24. (pkt I.11.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Nabywca ma prawo przenieść prawa i obowiązki (cesja) wynikające z niniejszej***

Umowy na osobę trzecią wyłącznie za uprzednio wyrażoną w formie aktu notarialnego zgodą Dewelopera.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 19 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)

25. (pkt I.11.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „Kupujący ma prawo przenieść prawa i obowiązki (cesja) wynikające z niniejszej Umowy na osobę trzecią wyłącznie za uprzednio wyrażoną zgodą Sprzedawcy.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 15 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

26. (pkt I.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „W przypadku uchybienia przez Kupującego obowiązkom, o których mowa w ust. 3, wszelkie oświadczenia woli składane przez Sprzedającego w formie pisemnej i przesłane na ostatni podany adres korespondencyjny, będą skuteczne pomiędzy

Stronami z datą ich powtórzonego awizowania.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 i 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
 - § 19 ust. 4 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
27. (pkt I.13.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określony w pkt 5) powyżej może ulec przesunięciu (przedłużeniu) z przyczyn niezależnych od Dewelopera, przez które rozumie się zaistnienie siły wyższej, anomalii pogodowych lub innych okoliczności faktycznych albo prawnych, którym Deweloper przy zachowaniu należytej staranności nie mógł zapobiec, jednak nie dłużej niż do 30 marca 2015 r. Przerwanie robót budowlanych i czas tej przerwy z powodu siły wyższej lub anomalii pogodowych zostanie odnotowany w Dzienniku Budowy. W przypadku, gdy przerwanie robót budowlanych trwać będzie jednorazowo dłużej niż 21 (dwadzieścia jeden) dni, Deweloper powiadomi o powyższym Nabywcę na piśmie. Przesunięcie terminu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego z przyczyn określonych powyżej o czas ich trwania i nie dłużej niż do dnia 30 marca 2015 roku***

nie skutkuje powstaniem zwłoki po stronie Dewelopera.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 pkt 6 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)

28. (pkt I.13.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Termin zakończenia budowy, o którym mowa w ust. 1, może ulec przesunięciu (przedłużeniu) z przyczyn niezależnych od Sprzedawcy, przez które rozumie się zaistnienie siły wyższej, anomalii pogodowych lub innych okoliczności faktycznych albo prawnych, którym Sprzedawca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł zapobiec. Przerwanie budowy i czas jego trwania z powodu siły wyższej lub anomalii pogodowych zostanie odnotowany w dzienniku budowy. W przypadku, gdy przerwanie robót budowlanych trwać będzie jednorazowo dłużej niż 21 (dwadzieścia jeden) dni, Sprzedawca powiadomi o tym Kupującego. Przesunięcie terminu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego z przyczyn określonych powyżej o czas ich trwania nie skutkuje powstaniem zwłoki po stronie Sprzedającego.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 9 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 8 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 8 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 9 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 8 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 8 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 9 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 6 ust. 9 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 8 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 6 ust. 8 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)

29. (pkt I.14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszelkie koszty zawarcia niniejszej Umowy w formie notarialnej (na życzenie Kupującego) oraz umowy sprzedaży lokalu (...), ponosi w całości Kupujący.(...)”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)

- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

30. (pkt I.14.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty zawarcia niniejszej Umowy w formie notarialnej (na życzenie którejkolwiek ze Stron) oraz umowy sprzedaży (...), ponosi w całości Kupujący. (...).”** zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 19 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

31. (pkt I.14.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Koszty niniejszego aktu notarialnego, w tym koszty wypisów, ponoszą Kupujący.”** zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 12 „AKT NOTARIALNY – UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 stycznia 2013 r.)

32. (pkt I.15.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„W przypadku odstąpienia Dewelopera od niniejszej Umowy w sytuacji, o której mowa w ust. (...) powyżej z winy Nabywcy (...) zobowiązany on (Nabywca – wyj. UOKiK) jest do zapłaty za korzystanie z Lokalu kwoty w wysokości 2500 złotych (dwa tysiące pięćset złotych 00/100) za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania Lokalu do dnia jego zwrotu Deweloperowi.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 12 ust. 5 in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.)

33. (pkt I.15.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) Z dniem wygaśnięcia niniejszej Umowy (...) Kupującego obciąża obowiązkiem**

niezwłocznego zwrotu (wydania) Sprzedawcy lokalu (...). Ponadto Kupujący ma obowiązek zapłaty za korzystanie z lokalu kwoty 2500 złotych (dwa tysiące pięćset złotych) za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania lokalu do dnia jego zwrotu Sprzedawcy

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

34. (pkt I.15.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„(...) Z dniem wygaśnięcia niniejszej Umowy (...) Kupującego obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) Sprzedawcy lokalu (...). Ponadto Kupujący ma obowiązek zapłaty za korzystanie z lokalu kwoty 1000 złotych (jeden tysiąc złotych) za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania lokalu do dnia jego zwrotu Sprzedawcy”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

35. (pkt I.15.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„(...) Z dniem wygaśnięcia niniejszej Umowy (...) Kupującego obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) Sprzedawcy miejsca parkingowego (...). Ponadto Kupujący ma obowiązek zapłaty za korzystanie z miejsca parkingowego kwoty 500 złotych (pięćset tysięcy złotych) za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania miejsca parkingowego do dnia jego zwrotu Sprzedawcy”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)

- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

36. (pkt I.15.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„(...) Z dniem wygaśnięcia niniejszej Umowy (...) Kupującego obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) Sprzedawcy pomieszczenia (...). Ponadto Kupujący ma obowiązek zapłaty za korzystanie z pomieszczenia kwoty 500 złotych (pięćset tysięcy złotych) za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania pomieszczenia do dnia jego zwrotu Sprzedawcy”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 11 ust. 4 in fine „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)

II. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na naruszeniu 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), poprzez bezprawne obciążenie 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 przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy wszelkie kwoty wpłacone na rzecz Dewelopera przez Bank z indywidualnego rachunku Nabywcy prowadzonego w ramach otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego wskazanego w § 7 ust. 6⁵⁹. Zwrot nastąpi, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy, po potrąceniu należnych Sprzedawcy kar umownych, odszkodowań, odsetek za opóźnienie, jeżeli zachodzą będą przewidziane niniejszą Umową lub przepisami prawa przesłanki ich naliczenia.”

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 14 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.) (pkt II.1.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

III. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), poprzez bezprawne nieokreślenie w treści umów deweloperskich warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

IV. 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 III.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Sprzedawca może odstąpić od niniejszej Umowy, jeżeli Kupujący opóźnia się o ponad 30 (trzydzieści) dni z uiszczeniem jakiegokolwiek płatności na rzecz Sprzedawcy, której obowiązek wynika z niniejszej Umowy i nie uiszcza takiej należności wraz z odsetkami w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania pisemnego ponaglenia od Sprzedawcy. W tej sytuacji Sprzedawca może również - niezależnie od wykonania zastrzeżonego wyżej prawa odstąpienia – obciążyć Kupującego karą umowną w wysokości 4,25% (cztery i 25/100 procenta) ceny (...), płatną w terminie 7 (siedmiu) dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty. Sprzedawca ma prawo potrącić wartość kary umownej z wierzytelnością Kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej ceny.”

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
 - § 11 ust. 3 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
2. (pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w sytuacji, gdy

Nabywca nie dokona wpłaty kwoty wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1) Deweloper może żądać od Nabywcy odszkodowania w wysokości 3% (trzech procent) ceny określonej w § 6 ust. 1 pkt 1 Umowy.

zawarte w:

- § 12 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap A i D” (od 6 grudnia 2012 r.);

V. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez naruszenie art. 568 § 1 k.c. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) polegające na bezprawnej modyfikacji przesłanek ustawowych dotyczących wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowień w brzmieniu:

1. (pkt IV.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Sprzedawca udziela 3 letniej rękojmi, od daty odbioru lokalu, na wykonane prace budowlane. Elementy, dla których dostawcy/wykonawcy udzielają rękojmi na krótszy okres objęte będą rękojmią w okresie rękojmi udzielonej przez dostawcę/wykonawcę, to dotyczy m.in. wind, grzejników i urządzeń elektrycznych itp.”***

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nr ...” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Pomieszczenia Gospodarczego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

2. (pkt IV.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Sprzedawca udziela 3 letniej rękojmi, od daty odbioru miejsca parkingowego na wykonane prace budowlane. Elementy, dla których dostawcy/wykonawcy udzielają rękojmi na krótszy okres objęte będą rękojmią w okresie rękojmi udzielonej przez dostawcę/wykonawcę, to dotyczy m.in. wind, grzejników i urządzeń elektrycznych itp.”***

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 29 kwietnia 2012 r. do 7 maja 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 7 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)

- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 31 lipca 2012 r. do 1 września 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 1 września 2012 r. do 23 października 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży miejsca garażowego Nr” - „Zielony Żoliborz Etap C” (od 23 października 2012 r.)

3. (pkt IV.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Sprzedawca udziela 3 letniej rękojmi, od daty odbioru pomieszczenia, na wykonane prace budowlane. Elementy, dla których dostawcy/wykonawcy udzielają rękojmi na krótszy okres objęte będą rękojmią w okresie rękojmi udzielonej przez dostawcę/wykonawcę.”**

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap A” (od 4 grudnia 2012 r.)
- § 13 ust. 1 „Umowa Przedwstępna Sprzedaży pomieszczenia na jednoślady Nr #UmowaKod” - „Zielony Żoliborz Etap D” (od 4 grudnia 2012 r.),

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

a) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umownych, zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, propozycji zawarcia aneksu z uwzględnieniem następujących modyfikacji:

1) postanowienia wskazane w pkt I.1., I.2., I.3., I.4., I.5., I.6., I.7., I.14., I.15., I.16., I.24., I.25., I.26., I.27., I.28., I.32., II., IV.2. sentencji decyzji zostaną wykreślone z umowy;

2) postanowienie wskazane w pkt:

- I.8. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Strony ustalają, że faktyczna powierzchnia lokalu ustalona będzie w drodze obmiaru dokonanego zgodnie z normą PN 701B-02365 i potwierdzona zostanie w protokole odbioru Lokalu*”;
- I.9. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Strony ustalają, że faktyczna powierzchnia lokalu ustalona będzie w drodze obmiaru dokonanego zgodnie z normą PN 7018-02305 i potwierdzona zostanie w protokole odbioru*”;
- I.10. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Wydanie Lokalu Nabywcy (w tym wydanie kluczy) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Nabywcę całkowitej ceny za Lokal wskazanej w § 6 ust. 1 pkt 1) Umowy i ceny za udział w prawie użytkowania wieczystego Drogi oraz we własności Urzędzeń wskazanej w § 6 ust. 1 pkt 2) Umowy (...)*”;
- I.11. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Wydanie lokalu Kupującemu (w tym wydanie kluczy) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Kupującego kwoty stanowiącej 100% (sto procent) ceny lokalu określonej w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy (...)*”;
- I.12. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Wydanie miejsca parkingowego Kupującemu (w tym wydanie pilota/karty dostępu) nastąpi nie wcześniej niż po*

zapłaceniu przez Kupującego kwoty stanowiącej 100% (sto procent) ceny miejsca parkingowego określonej w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy."

- I.13. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Wydanie pomieszczenia Kupującemu (w tym wydanie pilota/karty dostępu) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Kupującego kwoty stanowiącej 100 % (sto procent) ceny pomieszczenia określonej w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy”;
- I.17. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Za powstałą z przyczyn zależnych od Dewelopera zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § (...) Umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,025 % (dwadzieścia pięć tysięcznych procenta) ceny Lokalu określonej w § (...) za każdy dzień zwłoki”;
- I.18. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Za powstałą z przyczyn zależnych od Sprzedawcy zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § (...) Umowy, Sprzedawca zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,01 (jednej setnej procenta) ceny lokalu określonej w § (...) za każdy dzień zwłoki”;
- I.19. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Za powstałą z przyczyn zależnych od Sprzedawcy zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § 6 ust. 3 oraz w § 7 ust. 1 Umowy, Sprzedawca zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,01 (jednej setnej procenta) ceny lokalu określonej w § 8 ust. 1 za każdy dzień zwłoki”;
- I.20. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Strony ustalają, że kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w Budynku 1/Budynku 2 oraz przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, jak też przeniesienia na nabywcę udziału w prawie użytkowania wieczystego Drogi oraz we własności Urządzeń”;
- I.21. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Strony ustalają niniejszym, iż kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w umowie sprzedaży lokalu”;
- I.22. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Strony ustalają niniejszym, iż kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w umowie sprzedaży”;
- I.23. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Strony ustalają niniejszym, iż kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w umowie sprzedaży”;
- I.29. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty zawarcia niniejszej Umowy w formie notarialnej (na życzenie Kupującego) oraz umowy sprzedaży lokalu (...), które stanowią taksa notarialna z tytułu sporządzenia umowy oraz wypisów aktu notarialnego przeznaczonych dla Kupującego, opłaty sądowe dotyczące wniosków do sądu wieczystoksięgowego zawartych w akcie notarialnym oraz koszty podatków spowodowanych zawarciem umowy ponosi w całości Kupujący. (...)”;
- I.30. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty zawarcia niniejszej Umowy w formie notarialnej (na życzenie Kupującego) oraz umowy sprzedaży lokalu (...), które stanowią taksa notarialna z tytułu sporządzenia umowy oraz wypisów aktu notarialnego przeznaczonych dla Kupującego, opłaty sądowe dotyczące wniosków do sądu wieczystoksięgowego zawartych w akcie notarialnym oraz koszty podatków spowodowanych zawarciem umowy ponosi w całości Kupujący. (...)”;

- I.31. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty niniejszego aktu notarialnego, które stanowią taksa notarialna z tytułu sporządzenia umowy oraz wypisów aktu notarialnego przeznaczonych dla Kupujących, opłaty sądowe dotyczące wniosków do sądu wieczystoksięgowego zawartych w akcie notarialnym oraz koszty podatków spowodowanych zawarciem umowy, ponoszą Kupujący.”;
- I.33. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „(...) Z dniem wygaśnięcia niniejszej Umowy (...) Kupującego obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) Sprzedawcy lokalu (...)”;
- I.34. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „(...) Z dniem wygaśnięcia niniejszej umowy (...) Kupującego obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) Sprzedawcy lokalu (...)”;
- I.35. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „(...) Z dniem wygaśnięcia niniejszej Umowy (...) Kupującego obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) Sprzedawcy miejsca parkingowego (...)”;
- I.36. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „(...) Z dniem wygaśnięcia niniejszej Umowy (...) Kupującego obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) Sprzedawcy pomieszczenia (...)”;
- III. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Deweloper oświadcza, że:
 - 1) w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy zgodnie z przepisem art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu przez jedną ze Stron niniejszej Umowy, zwróci Nabywcy wszelkie kwoty wypłacone na rzecz Dewelopera przez Bank z indywidualnego rachunku Nabywcy prowadzonego w ramach otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego nie wcześniej niż w terminie 30 (trzydziestu) dni po spełnieniu wszystkich warunków określonych w § 7 ust. 7 pkt 11 powyżej,
 - 2) w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy na podstawie zgodnego porozumienia Stron, zwróci Nabywcy wszelkie kwoty wypłacone na rzecz Dewelopera przez Bank z indywidualnego rachunku Nabywcy prowadzonego w ramach otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego nie wcześniej niż w terminie 30 (trzydziestu) dni po spełnieniu wszystkich warunków określonych w § 7 ust. 7 pkt 12) powyżej,
 - 3) w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez jedną ze Stron na podstawie przyznanego niniejszą Umową prawa odstąpienia, zwróci Nabywcy wszelkie kwoty wypłacone na rzecz Dewelopera przez Bank z indywidualnego rachunku Nabywcy prowadzonego w ramach otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego nie wcześniej niż w terminie 30 (trzydziestu) dni po spełnieniu wszystkich warunków określonych w § 7 ust. 7 pkt 13) powyżej.”;
- IV.1. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Sprzedawca może odstąpić od niniejszej Umowy, jeżeli Kupujący opóźnia się o ponad 30 (trzydzieści) dni z uiszczeniem jakiegokolwiek płatności na rzecz Sprzedawcy, której obowiązek wynika z niniejszej Umowy i nie uiszcza takiej należności wraz z odsetkami w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania pisemnego ponaglenia od Sprzedawcy.”;
- V.1. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Sprzedawca udziela 3 letniej rękojmi, od daty odbioru lokalu na wykonane prace budowlane.”;
- V.2. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Sprzedawca udziela 3 letniej rękojmi, od daty odbioru miejsca parkingowego na wykonane prace budowlane”;

- V.3. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Sprzedawca udziela 3 letniej rękojmi, od daty odbioru pomieszczenia, na wykonane prace budowlane”;

b) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów, z którymi Zielony Żoliborz Sp. z o.o. zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów, zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, informacji dotyczącej sposobu realizacji zawartych umów o następującej treści:

„Działając w imieniu Zielony Żoliborz Sp., z o.o. z siedzibą w Warszawie uprzejmie informujemy Państwa jako naszych Klientów w związku z realizowaną przez Spółkę w Warszawie przy ul. Rydygiera mieszkaniową inwestycją budowlaną pod nazwą „Zielony Żoliborz”, że zgodnie z przepisem art. 40 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377, zwanej dalej „Ustawą deweloperską”) ustawodawca zobowiązał Radę Ministrów do dokonania przeglądu funkcjonowania przepisów powyższej ustawy i przedłożenia Sejmowi stosownej informacji o skutkach jej obowiązywania wraz z propozycjami zmian. Przedłożenie takie powinno nastąpić przed upływem 2-letniego terminu od dnia wejścia w życie Ustawy deweloperskiej. Ustawa weszła w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r., w związku z tym wskazany termin minął z dniem 29 kwietnia bieżącego roku. Uwzględniając w szczególności powyższe Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów jako centralny organ administracji rządowej właściwy w sprawach ochrony konkurencji i konsumentów w kwietniu 2013 r. rozpoczął badanie podmiotów z branży deweloperskiej. Badaniem objęto 100 wyselekcjonowanych przez Departament Polityki Konsumentckiej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów deweloperów, Zielony Żoliborz Sp. z o.o. znalazła się w tej grupie ze względu na kryterium „30 podmiotów wytypowanych ze względu na ich wielkość”. Przedmiotem powyższego badania były wzorce umów stosowanych w obrocie z konsumentami. W ramach postępowania dotyczącego Zielony Żoliborz Sp. z o.o. - za aprobatą Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Spółka dokonała modyfikacji wzorów umów stosowanych na potrzeby inwestycji „Zielony Żoliborz” W związku z tym oraz kierując się zasadą równoprawnego traktowania wszystkich swych Klientów, Zielony Żoliborz Sp. z o.o. oświadcza, że także umowy zawarte w Państwie będą realizowane w sposób uwzględniający powyżej wspomniane modyfikacje. Jednocześnie chcielibyśmy Państwa zapewnić, że powyższe będzie miało miejsce z poszanowaniem wszystkich uprawnień wynikających z zawartych z Państwem umów, których zakres ma charakter indywidualny.

Uprzejmie informujemy, że w przypadku wszelkich ewentualnych Państwa pytań w powyższym zakresie zespół Biura Sprzedaży Zielony Żoliborz Sp. z o.o. mieszącego się w Warszawie, przy ul. Rydygiera ... pozostaje do Państwa dyspozycji pod numerem tel. e-mail oraz osobiście”;

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 Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **obowiązek** przekazania, w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie, w tym do przesłania:

1. dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w punkcie A.a) powyżej, z propozycją zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje

wskazane w punkcie A.a) 1)-2) oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia;

2. dowodów potwierdzających przekazanie konsumentom, o których mowa w punkcie A.b) powyżej, informacji o treści jak w punkt A.b) powyżej.

C. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 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 Zielony Żoliborz z siedzibą w Warszawie, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje** działania ww. przedsiębiorcy, polegające na naruszeniu:

I. art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, poprzez stosowanie 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.2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje: nieodpłatne umieszczenie banerów reklamowych Dewelopera na ogrodzeniu, bądź na dachu Budynku”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 16 ust. 1 pkt 5 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C”

2. (pkt I.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony ustalają, że faktyczna powierzchnia lokalu ustalona będzie w drodze obmiaru dokonanego zgodnie z normą PN 70/B – 02365 i potwierdzona zostanie w protokole odbioru Lokalu. Ustalona w powyższy sposób powierzchnia może się różnić od powierzchni wskazanej w § (...) Umowy o wartość nieprzekraczającą 1,5% (jeden i pięć dziesiątych procenta). Każda ze Stron będzie uprawniona domagać się od drugiej strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wyłącznie w przypadku, gdy powyższa różnica przekracza 1,5% (jeden i pięć dziesiątych procenta), z tym zastrzeżeniem, że w takim przypadku Nabywca będzie uprawniony odstąpić od Umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania przez Strony protokołu odbioru Lokalu (...)”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 5 ust. 8 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C”

3. (pkt I.7.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wydanie Lokalu Nabywcy (w tym wydanie kluczy) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Nabywcę całkowitej ceny za Lokal wskazanej w § 6 ust. 1 Umowy i zaliczki wskazanej w ust. 2 poniżej (...)”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 8 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C”

4. (pkt I.8.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Warunkiem przystąpienia Dewelopera do umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej jest uprzednie uregulowanie przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wobec Dewelopera wynikających z niniejszej Umowy.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C”

5. (pkt I.9.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Za powstałą z przyczyn zależnych od Dewelopera zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § (...) Umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,025% (dwadzieścia pięć tysięcznych procenta) ceny Lokalu określonej w § (...) Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 4,25% (cztery i dwadzieścia pięć setnych procenta) tej ceny”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 12 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C”

6. (pkt I.10.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony ustalają, że kwestia sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zostanie uregulowana w umowie przeniesienia prawa własności Lokalu z tym, że przez okres 12 (dwunastu) miesięcy od daty sprzedaży ostatniego lokalu w Budynku Deweloper może zastrzec prawo zarządzania nieruchomością wspólną, ze stosowną odpłatnością wedle stawek rynkowych, dla siebie lub też wskazanej przez siebie osoby trzeciej.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- zawartego w § 15 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C”

7. (pkt I.11.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca ma prawo przenieść prawa i obowiązki (cesja) wynikające z niniejszej Umowy na osobę trzecią wyłącznie za uprzednio wyrażoną w formie aktu notarialnego zgodą Dewelopera”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 19 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C”

8. (pkt I.15.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„W przypadku odstąpienia Dewelopera od niniejszej Umowy w sytuacji, o której mowa w ust. (...) powyżej z winy Nabywcy (...) zobowiązany on (Nabywca – wyj. UOKiK) jest do zapłaty za korzystanie z Lokalu kwoty w wysokości 2500 złotych (dwa tysiące pięćset złotych 00/100) za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania Lokalu do dnia jego zwrotu Deweloperowi.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 12 ust. 5 in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C”

za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 26 października 2012 r.

II. 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 przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy wszelkie kwoty uiszczone przez niego na podstawie niniejszej Umowy. Zwrot nastąpi, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy, po potrąceniu należnych Sprzedawcy kar umownych, odszkodowań, odsetek za opóźnienie, jeżeli zachodzić będą przewidziane niniejszą Umową lub przepisami prawa przesłanki ich naliczenia.”

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 14 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C” (pkt II.1.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 26 października 2012 r.

III. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, poprzez naruszenie art. 24 ust. 1 pkt 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 nieokreśleniu w harmonogramie zamieszczonym w prospekcie informacyjnym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego „Zielony Żoliborz etap C” procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 26 października 2012 r.

IV. 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 ze zm.) polegające na bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w sytuacji, gdy Nabywca nie dokona wpłaty kwoty wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1) Deweloper może żądać od Nabywcy odszkodowania w wysokości 3% (trzech procent) ceny określonej w § 6 ust. 1 pkt 1 Umowy.”

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 12 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C” (pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 26 października 2012 r.

UZASADNIENIE

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

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

- naruszeniu 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 – „u.o.p.n.”), poprzez bezprawne obciążenie nabywcy kosztami w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n., co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- naruszeniu art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n. poprzez bezprawne nieokreślenie w harmonogramie zamieszczonym w prospekcie informacyjnym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego „Zielony Żoliborz etap C” procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, 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),

- naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. poprzez bezprawne nieokreślenie w treści umów deweloperskich warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego na podstawie art. 29 u.o.p.n., co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- naruszeniu art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – „k.c.”) polegające na bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, 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),

- naruszeniu art. 568 § 1 k.c. polegające na bezprawnej modyfikacji przesłanek ustawowych dotyczących wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt 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-405-40/13/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 z dnia 31 grudnia 2013 r. wraz z zawiadomieniem doręczono Spółce dnia 3 stycznia 2014 r.

Spółka w piśmie z dnia 20 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 z późn. zm. – „k.p.a.”) 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:

Zielony Żoliborz Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000222675. 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 20 stycznia 2014 r. poinformowała o zaprzestaniu stosowania z dniem 20 stycznia 2014 r. postanowień zakwestionowanych w postanowieniu o wszczęciu postępowania, poprzez usunięcie bądź stosowną modyfikację ich treści. Spółka zobowiązała się do wykonywania zawartych z konsumentami umów z wykorzystaniem wzorców umów zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu z uwzględnieniem modyfikacji w treści wzorców dokonanych z dniem 21 stycznia 2014 r. Jednocześnie Spółka przekazała zmodyfikowane wzorce umów, które zostały wprowadzone do obrotu z dniem 21 stycznia 2014 r.

Ponadto w przedmiotowym piśmie Spółka wniosła o umorzenie postępowania w odniesieniu do zarzutów stosowania przez nią praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie, w jakim dotyczą wzorca umowy „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C” oraz prospektu informacyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Zielony Żoliborz etap C”. Spółka wyjaśniła, że ostatnia umowa z wykorzystaniem tego wzorca (a więc również w odniesieniu do przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego) została przez nią zawarta w dniu 25 października 2012 r. W opinii Spółki, z uwagi na wpływ terminu, o którym mowa w art. 105 u.o.k.k. (niniejsze postępowanie zostało wszczęte w dniu 3 stycznia 2014 r. - data doręczenia Spółce zawiadomienia o jego wszczęciu) należy uznać je za bezprzedmiotowe w tym zakresie.

Przy piśmie z dnia 6 czerwca 2014 r. Spółka przekazała projekt oświadczenia, jakie zamierza skierować do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów, zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu, dotyczącego sposobu ich realizacji. Ponadto w piśmie z dnia 8 sierpnia 2014 r. Spółka zobowiązała się do skierowania do konsumentów propozycji zawarcia aneksu, przekazując jednocześnie projekt oświadczenia w tym zakresie.

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 0000222675. 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 **4555** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że: 1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali, 1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki” oraz pod nr **4561** w brzmieniu: „Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter żądanego przez dewelopera we wzorcu umowy pełnomocnictwa (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10). W opinii SOKiK brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania. Ponadto, w opinii SOKiK uzasadnienia nie znajduje również fakt, iż deweloper na podstawie udzielonego mu przez konsumenta pełnomocnictwa uzyskuje możliwość reprezentowania obu stron czynności prawnej oraz udzielania dalszych pełnomocnictw. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.1.-2. sentencji decyzji** (pkt I. 1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4555, zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa o nieodwołalnym charakterze. Jednocześnie, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4561, umożliwiają Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej oraz udzielanie dalszych pełnomocnictw.

W Rejestrze pod nr **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 przedmiotowe postanowienie ma abuzywny (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09) charakter z uwagi na uniemożliwienie konsumentom (członkom wspólnoty) wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Postanowienie to pozbawia konsumentów ewentualnych „zysków” powstałych z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej, jak również prawa do podjęcia decyzji w jaki sposób zagospodarować tę część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo. Jednocześnie przy tak skonstruowanym postanowieniu mogą powstać wątpliwości, kto będzie ponosić koszty ewentualnych napraw uszkodzeń tej części nieruchomości wspólnej, które spowodowane będą umieszczeniem reklamy. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.3.-5. sentencji decyzji** (pkt I. 2. 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 **3540** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami”.

SOKiK uznał, iż przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter, z uwagi na nałożenie na konsumenta, w przypadku zbycia przez niego lokalu mieszkalnego, obowiązku uzyskania od przyszłego nabywcy pełnomocnictw o treści wskazanej we wzorcu umowy (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09). Zdaniem Sądu stanowi ono przejaw wykorzystania przewagi kontraktowej przez dewelopera, który nie dość, że wymusza na konsumentach udzielenie pełnomocnictw o nieuzasadnionym charakterze (np. niewygasające z chwilą śmierci mocodawcy) to dodatkowo nakłada na konsumenta obowiązek uzyskania takich pełnomocnictw od przyszłego nabywcy lokalu. Należy zaznaczyć, iż w przypadku nieuzyskania takiego pełnomocnictwa w ogóle albo o treści różniącej się od tej wskazanej we wzorcu, konsument może narazić się na zarzut niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania, co zdaniem SOKiK jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.6. sentencji decyzji** (pkt I. 3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3540, nakłada na konsumenta obowiązek podjęcia działań w celu uzyskania od nabywcy lokalu pełnomocnictw.

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.7. sentencji decyzji** (pkt I. 4. sentencji postanowienia o wszczęciu

niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2191, zawiera przedmiotowe ograniczenie odpowiedzialności Spółki.

W Rejestrze pod nr **2163** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca $\pm 3\%$ (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią Apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny”.

SOKiK uznał przedmiotową klauzulę za abuzywną z uwagi na to, że dopuszczając zmianę w powierzchni lokalu zastrzega jednocześnie, iż nie wiąże się to ze zmianą ceny (wyrok z dnia 16 września 2009 r., sygn. XVII AmC 350/09). Skutkiem zmiany powierzchni lokalu powinna być stosowna korekta ceny. Ponadto z uwagi na zmianę parametrów przedmiotu umowy konsument powinien mieć prawo odstąpienia od umowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.8. sentencji decyzji** (pkt I. 5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2163, dopuszcza zmianę powierzchni lokalu bez zapewnienia dokonania stosownego rozliczenia, jeżeli różnica mieści się we wskazanym przez Spółkę progu tolerancji.

W Rejestrze pod nr **4281** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania”, pod nr **1436** w brzmieniu: „par. 2 ust. 10 b - Strony zgodnie ustalają, iż cena nabycia przedmiotu umowy określona w par. 2 ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: b) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, piwnicy, tarasu, oraz działki gruntu przeznaczonej na urządzenie ogródka przydomowego w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych przy przyjęciu stawek za 1 m² powierzchni odpowiednio: lokalu mieszkalnego = PLN, piwnicy = PLN, tarasu = PLN, ogródka przydomowego = PLN” oraz pod nr **227** w brzmieniu: „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikażącej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”.

Przedmiotowe postanowienia zostały uznane przez SOKiK za abuzywne z uwagi na nieprzyznanie konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w przypadku wzrostu ceny przedmiotu umowy (wyrok z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. XVII AmC 381/12, wyrok z dnia 15 września 2006 r., sygn. XVII AmC 118/05 oraz wyrok z dnia 10 października 2004 r., sygn. XVII AmC 47/03). Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.9. sentencji decyzji** (pkt I. 6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak wpisane do Rejestru pod nr 4281, 1436 i 227, umożliwia Spółce zwiększenie ceny po zawarciu umowy bez jednoczesnego zagwarantowania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

W Rejestrze pod nr **4550** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „§ 5 ust. 22 - Kupujący zobowiązują się opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych powyżej w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, poczynając od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przyrzeczonej i Umowy Sprzedaży. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaliczki na poczet kosztów wskazanych w zdaniu pierwszym przed wydaniem (odbiorom) Przedmiotów Umów w kwocie odpowiadającej okresowi do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej i Umowy Sprzedaży”.

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne uwzględnił fakt, iż warunkiem wydania lokalu konsumentowi nie może być zapłata zaliczki na koszty utrzymania tego

lokalu (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10). Żądanie takie nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Konsument, pomimo iż spełnił już swoje świadczenie – zapłacił deweloperowi kwotę stanowiącą całą umówioną cenę nieruchomości (taki bowiem jest warunek wydania lokalu) – nie może lokalu odebrać. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.10.-13. sentencji decyzji** (pkt I.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4550, uzależniają wydanie konsumentowi lokalu mieszkalnego od dokonania przez niego wpłaty zaliczki na poczet kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu umowy.

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 podstawowych zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Tak sformułowane postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument – nie mając wyboru – godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w imię sprawnego przeniesienia prawa własności. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.14.-16. sentencji decyzji** (pkt I.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3664, uzależniają przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego od uregulowania przez konsumenta wszelkich należności wynikających z umowy.

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

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż ogranicza ono wysokość kar umownych naliczanych przez konsumenta w przypadku nieterminowego spełnienia świadczenia przez dewelopera (wyrok z dnia 24 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 323/08). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.17.-19. sentencji decyzji** (pkt I.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1644, zawierają ograniczenie wysokości przedmiotowej kary umownej.

W Rejestrze pod nr **2476** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w w/w obiekcie budowlanym zarząd nieruchomością wspólną pełnić będzie realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie średnim cenom rynkowym z obszaru dzielnicy Białołęka” oraz pod nr **1642** w brzmieniu: „Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego

na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienia za abuzywne (wyrok z dnia 30 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 124/07 oraz wyrok z dnia 24 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 322/08) z uwagi na to, że uniemożliwiają konsumentowi korzystanie z ustawowego uprawnienia, określonego w przepisach wyżej cytowanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. 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 (faktycznie nieokreślony) 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. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.20.-23. sentencji decyzji** (pkt I.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 2476 i 1642, narzucają konsumentom podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną na długi, de facto nieokreślony czas.

W Rejestrze pod nr **4080** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Przeniesienie przez jedną ze stron praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga zgody drugiej strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności”.

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienie ma charakter abuzywny, gdyż uzależnia dokonanie przez konsumenta przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy od zgody dewelopera (wyrok z dnia 20 lipca 2012 r., sygn. XVII AmC 1002/12). Umieszczenie tego rodzaju regulacji we wzorcu umowy jednostronnie przygotowanym przez przedsiębiorcę stanowi przejaw wykorzystania przez niego przewagi kontraktowej. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.24.-25. sentencji decyzji** (pkt I.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4080, uzależniają przeniesienie przez konsumenta praw i obowiązków wynikających z umowy od jej zgody.

W Rejestrze pod nr **1482** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż przesądza o skuteczności doręczenia pism w przypadku niepoinformowania przez konsumenta przedsiębiorcy o zmianie adresu (wyrok z dnia 20 maja 2008 r., sygn. XVII AmC 107/07). Postanowienie to przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. – oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki

sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd powszechny, a nie przedsiębiorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej – narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.26. sentencji decyzji** (pkt I.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1482, przesądza o skuteczności doręczenia pism.

W Rejestrze pod nr **1252** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Ponadto stawiający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m. in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych i itp. - na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę” oraz pod nr **4546** w brzmieniu: „§ 5 ust. 2 Strony zgodnie ustalają, iż termin zakończenia budowy Budynku wskazany w ust. 1 może ulec opóźnieniu z następujących przyczyn potwierdzonych wpisem do dziennika budowy: (i) zdarzeń mających charakter siły wyższej (w tym także anomalii pogodowych) uniemożliwiających lub wstrzymujących prowadzenie prac budowlanych - w takim przypadku termin zakończenia budowy Budynku ulegnie przesunięciu o okres odpowiadający okresowi występowania tych przeszkód (...)”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienia za abuzywne, z uwagi na fakt, iż wyłączają lub ograniczają one bezpodstawnie odpowiedzialność przedsiębiorcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (wyrok z dnia 30 kwietnia 2007 r., sygn. XVII AmC 66/06 oraz z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10). Postanowienia te zawierają niedookreślone zwroty np. „przyczyny niezależne”, „anomalie pogodowe” oraz otwarty katalog tych okoliczności, co umożliwia dokonywanie przedsiębiorcy wiążącej interpretacji ich treści (konsument nie ma prawa wglądu do dokumentacji dotyczącej inwestycji ani prawa dokonania inspekcji, nie jest zatem w stanie określić, co było przyczyną opóźnienia). Deweloper odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, chyba że jest ono następstwem okoliczności, za które on jako profesjonalista nie ponosi odpowiedzialności. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.27.-28. sentencji decyzji** (pkt I.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 1252 i 4546, ogranicza odpowiedzialność Spółki z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. jednocześnie zawiera niedookreślone zwroty („przyczyny niezależne”) oraz otwarty katalog przesłanek, co umożliwia Spółce dokonywanie interpretacji jego treści.

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 sądową, 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.29.-31. sentencji decyzji** (pkt I.14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3365, z uwagi na ich ogólny charakter umożliwiają przerzucenie na konsumenta kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

W Rejestrze pod nr **2415** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Sprzedawca może odstąpić od niniejszej umowy, w drodze jednostronnego oświadczenia woli złożonego kupującemu na piśmie i przesłanego mu listem poleconym, w przypadku gdy kupujący

dwukrotnie nie przystąpi do umowy sprzedaży, o której mowa § 7 ust 1 w tej sytuacji sprzedawca może również niezależnie od wykonania zastrzeżonego wyżej prawa odstąpienia - obciążyć kupującego karą umowną w wysokości 15% (piętnaście procent) ceny lokalu płatną w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty. Sprzedawca ma prawo potrącić wartość kary umownej z wierzytelności kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej części ceny. Kupujący ma obowiązek opróżnić lokal ze wszystkich swoich rzeczy oraz rzeczy osób trzecich w terminie 14 dni od dnia doręczenia oświadczenia od odstąpienia od umowy. Ponadto kupujący ma obowiązek zapłaty za korzystanie z lokalu kwoty 2500 zł za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania lokalu do dnia zwrotu".

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone z uwagi na to, że konsument zostaje obciążony kosztami z tytułu korzystania z lokalu w ryczałtowo określonej wysokości, bez uwzględnienia czasu w jakim faktycznie z niego korzystał, wielkości (wyrok z dnia 10 marca 2010 r., sygn. XVII AmC 1161/09). W tym przypadku powinno następować stosowne rozliczenie. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.32.-36. sentencji decyzji** (pkt I.15. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2415, nie uzależniają wysokości opłaty od wielkości lokalu oraz czasu korzystania z niego przez konsumenta. Konsument powinien ponosić opłatę za faktyczny czas korzystania z lokalu, a nie za każdy rozpoczęty miesiąc.

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 jednorodzinne oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień umownych. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

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

Analiza przekazanych przez Spółkę wzorców umów wykazała również, iż uprawdopodobnione zostało, że zawierają one postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami, w 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.V. sentencji decyzji postanowień z dniem 20 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.V. sentencji decyzji zastosowanie znajdują 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. 30 ust. 2 u.o.p.n., poprzez bezprawne obciążenie nabywcy kosztami w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 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*). W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 30 ust. 2 u.o.p.n., a tym 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.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., poprzez bezprawne nieokreślenie w treści umów deweloperskich warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. Art. 22 u.o.p.n. zawiera wyliczenie niezbędnych elementów, które powinny zostać zawarte w treści umowy deweloperskiej. Pominięcie przez dewelopera w treści umowy deweloperskiej jednego ze wskazanych w powyższym przepisie elementów jest działaniem bezprawnym, naruszającym art. 22 ust. 1 u.o.p.n. W niniejszym przypadku Spółka w treści zawartych z konsumentami umów deweloperskich (kopie umów przekazanych przez Spółkę w piśmie z dnia 7 maja 2013 r.) nie określiła warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. W związku z tym, uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.IV. sentencji decyzji** (pkt III. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 483 § 1 k.c. poprzez bezprawne zastrzeżenie kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie. We wskazanych w pkt A.IV. sentencji decyzji postanowieniach wzorców umów Spółka zastrzega karę umowną za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie. Działanie takie jest bezprawne w świetle przepisu zawartego w art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym możliwość zastrzeżenia naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) jest przewidziana dla świadczeń niepieniężnych. W przypadku umów zawieranych z deweloperem zapłata ceny 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 tym, przedmiotowe działanie Spółki należało uznać, jako naruszające art. 483 § 1 k.c., za działanie bezprawne, a tym samym 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 IV. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 568 § 1 k.c. poprzez bezprawną modyfikację przesłanek ustawowych dotyczących wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi. We wskazanych w pkt A.V.1-3. sentencji decyzji postanowieniach wzorców umów Spółka ogranicza możliwość skorzystania przez konsumenta z uprawnień wynikających z rękojmi poprzez wprowadzenie skróconego terminu odpowiedzialności za wady dotyczące „elementów, dla których dostawcy /wykonawcy udzielają rękojmi na krótszy okres”, „windy, grzejniki i urządzenia elektryczne itp.”. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają po upływie trzech lat od dnia kiedy został on wydany kupującemu. Spółka, w sposób sprzeczny z ww. regulacją zawartą w k.c., udziela rękojmi na inne niż „wykonane prace budowlane” elementy przedmiotu umowy na okres krótszy niż wynikający z wyżej cytowanego przepisu k.c. Należy wskazać, iż w zależności od zastosowanych rozwiązań projektowych, czy technologicznych, elementy budynku, lokalu inne niż „wykonane prace budowlane” mogą stanowić część składową rzeczy głównej³. Roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne części składowych budynku można dochodzić w takim samym terminie jak w przypadku wad samego budynku (3 lata od dnia wydania budynku, lokalu). W związku z tym, uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 568 § 1 k.c., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

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

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

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

Spółka w piśmie z dnia 20 stycznia 2014 r. zobowiązała się do wykonywania umów zawartych z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu, z uwzględnieniem dokonanych w nich modyfikacji w sposób

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

określony w przedmiotowym piśmie, oraz do skierowania do nich informacji o treści wskazanej w załączniku nr 1 do pisma z dnia 6 czerwca 2014 r. [pkt 2) zobowiązania powyżej]. Ponadto Spółka zobowiązała się do skierowania do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem ww. wzorców umów, propozycji o treści jak wskazanej w załączniku nr 1 do pisma z dnia 8 sierpnia 2014 r., dotyczącej zawarcia aneksu w oparciu o wzorce umów zmodyfikowane zgodnie z oświadczeniem złożonym z dnia 20 stycznia 2014 r. [pkt 1) zobowiązania powyżej]

Spółka zaprzestała stosowania wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji z dniem 20 stycznia 2014 r. 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.

C. Rozstrzygnięcie w pkt C. sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 u.o.k.k. nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 u.o.k.k. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

Ad I.

W tym przypadku mamy do czynienia z praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., zgodnie z którym 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 przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...)” (por. uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/2006).

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

Postanowienie wzorca umowy o treści wskazanej w **pkt C.I.1. sentencji decyzji** (pkt I. 2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **3533** w brzmieniu: „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.”.

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

Postanowienie wzorca umowy o treści wskazanej w **pkt C.I.2. sentencji decyzji** (pkt I. 5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **2163** w brzmieniu: „Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca $\pm 3\%$ (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią Apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny”.

SOKiK uznał przedmiotową klauzulę za abuzywną z uwagi na to, że dopuszczając zmianę w powierzchni lokalu zastrzega jednocześnie, iż nie wiąże się to ze zmianą ceny (wyrok z dnia

16 września 2009 r., sygn. XVII AmC 350/09). Skutkiem zmiany powierzchni lokalu powinna być stosowna korekta ceny. Ponadto z uwagi na zmianę parametrów przedmiotu umowy konsument powinien mieć prawo odstąpienia od umowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2163, dopuszcza zmianę powierzchni lokalu bez zapewnienia dokonania stosownego rozliczenia, jeżeli różnica mieści się we wskazanym przez Spółkę progu tolerancji.

Postanowienie wzorca umowy o treści wskazanej w **pkt C.I.3. sentencji decyzji** (pkt I.7.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **4550** w brzmieniu: „§ 5 ust. 22 - Kupujący zobowiązują się opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych powyżej w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, poczynając od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przyrzeczonej i Umowy Sprzedaży. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaliczki na poczet kosztów wskazanych w zdaniu pierwszym przed wydaniem (odbiorom) Przedmiotów Umów w kwocie odpowiadającej okresowi do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej i Umowy Sprzedaży”.

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne uwzględnił fakt, iż warunkiem wydania lokalu konsumentowi nie może być zapłata zaliczki na koszty utrzymania tego lokalu (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10). Żądanie takie nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Konsument, pomimo iż spełnił już swoje świadczenie – zapłacił deweloperowi kwotę stanowiącą całą umówioną cenę nieruchomości (taki bowiem jest warunek wydania lokalu) – nie może lokalu odebrać. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4550, uzależnia wydanie konsumentowi lokalu mieszkalnego od dokonania przez niego wpłaty zaliczki na poczet kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu umowy.

Postanowienie wzorca umowy o treści wskazanej w **pkt C.I.4. sentencji decyzji** (pkt I.8.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **3664** 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 podstawowych zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Tak sformułowane postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument – nie mając wyboru – godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w imię sprawnego przeniesienia prawa własności. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3664, uzależnia przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego od uregulowania przez konsumenta wszelkich należności wynikających z umowy.

Postanowienie wzorca umowy o treści wskazanej w **pkt C.I.5. sentencji decyzji** (pkt I.9.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **1644** w brzmieniu: „W przypadku zwłoki w wybudowaniu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, Kupującemu przysługuje prawo do naliczenia kar umownych w wysokości 0,1% ceny o której mowa w § 3 ust. 1 za każdy tydzień opóźnienia, jednak nie więcej niż 5%.”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż ogranicza ono wysokość kar umownych naliczanych przez konsumenta w przypadku nieterminowego spełnienia świadczenia przez dewelopera (wyrok z dnia 24 marca 2009 r., sygn.. XVII AmC 323/08). Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1644, zawiera ograniczenie wysokości przedmiotowej kary umownej.

Postanowienie wzorca umowy o treści wskazanej w **pkt C.I.6. sentencji decyzji** (pkt I.10.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru pod nr **2476** w brzmieniu: „Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w w/w obiekcie budowlanym zarządz nieruchomością wspólną pełnić będzie realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie średnim cenom rynkowym z obszaru dzielnicy Białołęka” oraz pod nr **1642** w brzmieniu: „Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), poczynawszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienia za abuzywne (wyrok z dnia 30 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 124/07 oraz z dnia 24 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 322/080 z uwagi na to, że uniemożliwiają konsumentowi korzystanie z ustawowego uprawnienia, określonego w przepisach wyżej cytowanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. 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 (faktycznie nieokreślony) 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, analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 2476 i 1642, narzuca konsumentom podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną na długi, de facto nieokreślony czas.

Postanowienie wzorca umowy o treści wskazanej w **pkt C.I.7. sentencji decyzji** (pkt I.11.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **4080** w brzmieniu: „Przeniesienie przez jedną ze stron praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga zgody drugiej strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności”.

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienie ma charakter abuzywny, gdyż uzależnia dokonanie przez konsumenta przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy od zgody

dewelопера (wyrok z dnia 20 lipca 2012 r., sygn. XVII AmC 1002/12). Umieszczenie tego rodzaju regulacji we wzorcu umowy jednostronnie przygotowanym przez przedsiębiorcę stanowi przejaw wykorzystania przez niego przewagi kontraktowej. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4080, uzależnia przeniesienie przez konsumenta praw i obowiązków wynikających z umowy od jej zgody.

Postanowienie wzorca umowy o treści wskazanej w **pkt C.I.8. sentencji decyzji** (pkt I.15.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **2415** w brzmieniu: „Sprzedawca może odstąpić od niniejszej umowy, w drodze jednostronnego oświadczenia woli złożonego kupującemu na piśmie i przesłanego mu listem poleconym, w przypadku gdy kupujący dwukrotnie nie przystąpi do umowy sprzedaży, o której mowa § 7 ust 1 w tej sytuacji sprzedawca może również niezależnie od wykonania zastrzeżonego wyżej prawa odstąpienia - obciążyć kupującego karą umowną w wysokości 15% (piętnaście procent) ceny lokalu płatną w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty. Sprzedawca ma prawo potrącić wartość kary umownej z wierzytelności kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej części ceny. Kupujący ma obowiązek opróżnić lokal ze wszystkich swoich rzeczy oraz rzeczy osób trzecich w terminie 14 dni od dnia doręczenia oświadczenia od odstąpienia od umowy. Ponadto kupujący ma obowiązek zapłaty za korzystanie z lokalu kwoty 2500 zł za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania lokalu do dnia zwrotu”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone z uwagi na to, że konsument zostaje obciążony kosztami z tytułu korzystania z lokalu w ryczałtowo określonej wysokości, bez uwzględnienia czasu w jakim faktycznie z niego korzystał, wielkości (wyrok z dnia 10 marca 2010 r., sygn. XVII AmC 1161/09). W tym przypadku powinno następować stosowne rozliczenie. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2415, nie uzależnia wysokości opłaty od wielkości lokalu oraz czasu korzystania z niego przez konsumenta. Konsument powinien ponosić opłatę za faktyczny czas korzystania z lokalu, a nie za każdy rozpoczęty miesiąc.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż postanowienia umowne zakwestionowane przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu mieszczą się w „hipotezach” ww. klauzul wpisanych do Rejestru. W związku z tym, przedmiotowe działanie Spółki należało uznać, za działanie bezprawne, a tym samym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k..

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

Ad II.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.II. sentencji decyzji** (pkt II.1.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 30 ust. 2 u.o.p.n., poprzez bezprawne obciążenie nabywcy kosztami w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 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*). W związku z tym, przedmiotowe działanie Spółki należało uznać, jako naruszające art. 30 ust. 2 u.o.p.n., za działanie bezprawne, a tym samym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

Ad III.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.III. sentencji decyzji** (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n., zgodnie z którym harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z wzorem prospektu informacyjnego, stanowiącym załącznik do u.o.p.n., w prospekcie deweloper ma obowiązek zamieścić harmonogram danego przedsięwzięcia deweloperskiego. W harmonogramie zamieszczonym w prospekcie informacyjnym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego „Zielony Żoliborz etap C” (data sporządzenia 31 lipca 2012 r.), Spółka nie określiła procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego.

W związku z tym, przedmiotowe działanie Spółki należało uznać, jako naruszające art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n. a tym samym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

Ad IV.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.IV. sentencji decyzji** (pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 483 § 1 k.c. poprzez bezprawne zastrzeżenie kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie. We wskazanych w pkt C.IV. sentencji decyzji postanowieniach wzorców umów Spółka zastrzega karę umowną za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie. Działanie takie jest bezprawne w świetle przepisu zawartego w art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym możliwość zastrzeżenia naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) jest przewidziana dla świadczeń niepieniężnych. W przypadku umów zawieranych z deweloperem zapłata ceny 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 tym, przedmiotowe działanie Spółki należało uznać, jako naruszające art. 483 § 1 k.c., za działanie bezprawne, a tym samym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

Odnosząc się do stanowiska Spółki dotyczącego umorzenia postępowania w odniesieniu do zarzutów stosowania przez nią praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie w jakim dotyczą wzorca umowy „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C” oraz prospektu informacyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Zielony Żoliborz etap C” z powodu przedawnienia należy wskazać, iż w niniejszym przypadku brak przesłanki umorzenia postępowania w przedmiotowym zakresie.

Zgodnie z art. 105 u.o.k.k. w przypadku, gdy upłynął rok od końca roku, w którym zaprzestano stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, nie wszczyna się postępowania w tej sprawie. Moment wszczęcia postępowania przez Prezesa Urzędu ws. stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów jednoznacznie rozstrzyga art. 101 ust. 2 u.o.k.k., który nakłada na organ obowiązek wydania postanowienia o wszczęciu takiego postępowania i zawiadomienia o tym stron. Stanowisko takie potwierdza również doktryna (por.: „Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz” pod red. T. Skoczego, wyd. C.H.Beck, Warszawa 2014, s. 1201, 1204).

W niniejszym przypadku postępowanie zostało wszczęte w dniu 31 grudnia 2013 r. (data wydania postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania).

Spółka w piśmie z dnia 20 stycznia 2014 r. poinformowała, że zaprzestała stosowania wzorca umowy „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C” z dniem 25 października 2012 r. W tym dniu podpisana została ostatnia umowa z wykorzystaniem przedmiotowego wzorca.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, iż w odniesieniu do zarzutów określonych w **pkt C.I.-IV. sentencji decyzji** (odpowiednio pkt I.2.2., I.5., I.7.2., I.8.1., I.9.1., I.10.2., I.11.1., I.15.1., II.1.1.1., II.2. oraz III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) w zakresie, w jakim dotyczą one wzorca umowy „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” - „Zielony Żoliborz etap C” oraz prospektu informacyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego „Zielony Żoliborz etap C”, **zaniechanie praktyk nastąpiło od dnia 26 października 2012 r.**

Pozostałe przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, tj. naruszenie zbiorowego interesu konsumentów oraz profesjonalny charakter działalności Spółki, zostały wykazane w pkt A niniejszej decyzji.

W związku z powyższym należy uznać, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki konieczne do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.k., oraz wskazane w art. 27 u.o.k.k. przesłanki wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Wobec powyższego, należało orzec jak w pkt C. sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 u.o.k.k. 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: Zielony Żoliborz Sp. z o.o., ul. Raclawicka 114, 02-634 Warszawa