



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
ADAM JASSER

DDK-61-26/13/JTB

Warszawa, dn. 16 czerwca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 8/2015

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 wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, 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) *„Od momentu odbioru lokalu do końca miesiąca, w którym nastąpi przeniesienie jego własności ... zobowiązują się ponosić i regulować Spółce wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj. (...) należności publicznoprawne m.in. podatek od nieruchomości i opłata za Urząd Dozoru Technicznego (...)”*

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 30 maja 2012 r. do 31 maja 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” - „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 1 czerwca 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 23 lipca 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 20 października 2012 r. do 15 listopada 2012 r.)
- § 7 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA

DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 13 czerwca 2012 r. do 19 czerwca 2012 r.)

- § 7 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 31 lipca 2012 r. do 28 października 2012 r.)
 - § 7 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 29 października 2012 r. do 7 listopada 2012 r.)
2. (pkt I.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotowego Lokalu oraz nieruchomości wspólnej od dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę, tj.: (...) należności publicznoprawne:**
- **podatek od nieruchomości, (...)**
 - **opłata za Urząd Dozoru Technicznego za pozwolenie wodnoprawne (...)**”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C) (stosowany od 24 lipca 2012 r. do 17 października 2012 r.)
- § 8 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 18 października 2012 r. do 19 października 2012 r.)
- § 8 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 16 listopada 2012 r. do 2 grudnia 2012 r.)
- § 8 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 3 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 8 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 20 czerwca 2012 r. do 30 lipca 2012 r.)
- § 8 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 31 lipca 2012 r. do 28 października 2012 r.)
- § 8 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 21 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 8 ust. 1 lit d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU

- MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 8 listopada 2012 r. do 2 grudnia 2012 r.)
- § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 25 maja 2012 r. do 30 maja 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 26 lipca 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 27 lipca 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 17 grudnia 2012 r. do 17 stycznia 2013 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 18 stycznia 2013 r. do 23 stycznia 2013 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 24 stycznia 2013 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 17 maja 2012 r. do 30 maja 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 3 lipca 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 4 lipca 2012 r. do 12 lipca 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 13 lipca 2012 r. do 17 października 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 18 października 2012 r. do 22 listopada 2012 r.)
 - § 8 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 23 listopada 2012 r. do 27 listopada 2012 r.)
3. (pkt I.1.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Od momentu odbioru lokalu (dzień podpisania przez Nabywcę protokołu odbioru) do ostatniego dnia miesiąca, w którym podpisany zostanie akt notarialny przeniesienia własności Lokalu na NABYWCE, NABYWCA zobowiązuje się ponosić i regulować SPÓŁCE wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj. (...) należności publicznoprawne m.in.

-podatek od nieruchomości (...).

- opłata za Urząd Dozoru Technicznego, za pozwolenie wodnoprawne (...)

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 1 lit d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ...” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 3 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 1 lit d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer ...” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 1 lit d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ...” - „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 3 grudnia 2012 r. do 20 grudnia 2012 r.)
 - § 6 ust. 1 lit d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ...” - „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
 - § 6 ust. 1 lit. d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ...” – „Światowida” (stosowany od 3 kwietnia 2013 r.)
 - § 6 ust. 1 lit d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD ...” – „Zielona Dolina” (stosowany od 3 kwietnia 2013 r.)
 - § 6 ust. 1 lit. d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 28 listopada 2012 r. do 13 grudnia 2012 r.)
 - § 6 ust. 1 lit. d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 14 grudnia 2012 r.)
 - § 6 ust. 1 lit. d) „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW” – „Lewandów Park I bud. 3-6” (stosowany od 15 marca 2013 r.)
4. (pkt I.1.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Od momentu odbioru Miejsca Parkingowego (dzień podpisania przez Nabywcę protokołu odbioru) do czasu przeniesienia jego własności na NABYWCE, NABYWCA zobowiązuje się ponosić i regulować SPÓŁCE wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...) koszty Urzędu Dozoru Technicznego, ubezpieczenia budynku, (...) podatek od nieruchomości (ewentualnie dodatkowo w zależności od inwestycji opłata wynikająca z pozwolenia wodnoprawnego (...)***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 24 maja 2012 r. do 26 września 2012 r.)
- § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM” – „Osiedle Centrum

- II w Łodzi” (stosowany od 27 września 2012 r. do 21 grudnia 2012 r.)
- § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 25 maja 2012 r. do 26 września 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 27 września 2012 r. do 18 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 23 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 1 sierpnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 12 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 23 maja 2012 r. do 26 lipca 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 27 lipca 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 12 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 16 maja 2012 r. do 23 września 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 24 września 2012 r. do 27 listopada 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 28 listopada 2012 r. do 14 marca 2013 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 16 maja 2012 r. do 23 września 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 24 września 2012 r. do 27 listopada 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 28 listopada 2012 r. do 14

marca 2013 r.)

5. (pkt I.1.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Od momentu odbioru Miejsca Parkingowego (dzień podpisania przez Nabywcę protokołu odbioru) do ostatniego dnia miesiąca, w którym podpisany zostanie akt notarialny przeniesienia własności udziału w Lokalu Niemieszkalnym-Garażu Wielostanowiskowym na NABYWCE, NABYWCA zobowiązuje się ponosić i regulować SPÓŁCE wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...), koszty Urzędu Dozoru Technicznego, ubezpieczenia budynku, (...) podatek od nieruchomości (ewentualnie dodatkowo w zależności od inwestycji opłata wynikająca z pozwolenia wodnoprawnego (...).”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 22 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 15 marca 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ZD ...” – „Zdziarska” (stosowany od 23 kwietnia 2013 r.)
- § 6 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM numer SP 15-00016/90046” – „Villa Campina” (stosowany od 31 stycznia 2013 r.)

6. (pkt I.1.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Od momentu przekazania do wyłącznego korzystania Nabywcy przez Spółkę Miejsca Parkingowego Naziemnego (dzień podpisania przez Nabywcę protokołu odbioru) do ostatniego dnia miesiąca, w którym podpisany zostanie akt notarialny przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem Przedwstępnej Umowy Sprzedaży nr na NABYWCE, NABYWCA zobowiązuje się ponosić i regulować SPÓŁCE wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...) koszty Urzędu Dozoru Technicznego, ubezpieczenia budynku, (...) podatek od nieruchomości (ewentualnie dodatkowo w zależności od inwestycji opłata wynikająca z pozwolenia wodnoprawnego, czyszczenie rowów)”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 19 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 15 marca 2013 r.)
- § 6 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)

numer ZD ..." – „Zdziarska” (stosowany od 23 kwietnia 2013 r.)

- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ..." – „Villa Campina” (stosowany od 11 lutego 2013 r.)
- 7. (pkt I.1.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Od momentu odbioru Lokalu przez Nabywcę do ostatniego dnia miesiąca, w którym podpisany zostanie akt notarialny przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, Nabywca zobowiązuje się ponosić i regulować Spółce wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z Lokalu i nieruchomości wspólnej zgodnie z ustawą o własności lokali i określonym w § (...) sposobem zarządu nieruchomością wspólną tj. (...) należności publicznoprawne: podatek od nieruchomości (...), opłata za Urząd Dozoru Technicznego (...)”**

zawartego w następujących wzorcach umów :

- § 9 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 18 maja 2012 r. do 30 maja 2012 r.)
 - § 9 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
 - § 10 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2012 r.)
 - § 9 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 30 sierpnia 2012 r. do 18 listopada 2012 r.)
 - § 10 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 19 listopada 2012 r. do 20 grudnia 2012 r.)
 - § 9 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 21 grudnia 2012 r. do 2 kwietnia 2013 r.)
 - § 9 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer PJ... UMOWA DEWELOPERSKA” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 25 września 2012 r. do 23 stycznia 2013 r.)
 - § 9 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer PJ... UMOWA DEWELOPERSKA” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 24 stycznia 2013 r. do 4 kwietnia 2013 r.)
 - § 9 ust. 1 lit. d) „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer PJ... UMOWA DEWELOPERSKA” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 5 kwietnia 2013 r. do 24 kwietnia 2013 r.)
 - § 9 ust. 1 lit. d) „AKT NOTARIALNY Umowa Deweloperska” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 25 kwietnia 2013 r.)
8. (pkt I.1.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

„Od momentu odbioru Miejsca Parkingowego do czasu przeniesienia jego własności na NABYWCE, NABYWCA zobowiązuje się ponosić i regulować SPÓŁCE wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...) koszty Urzędu Dozoru Technicznego, ubezpieczenia budynku, podatek od nieruchomości (ewentualnie dodatkowo w zależności od inwestycji opłata wynikająca z pozwolenia wodnoprawnego (...))”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer SW” – „Światowida” (stosowany od 11 maja 2012 r. do 16 września 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer SW” – „Światowida” (stosowany od 17 września 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer SW” – „Światowida” (stosowany od 12 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ...” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 23 września 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ...” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 12 grudnia 2012 r. do 24 kwietnia 2013 r.)
 - § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer PJG ...” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 25 kwietnia 2013 r.)
9. (pkt I.1.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Od momentu odbioru Komórki Lokatorskiej (dzień podpisania przez Nabywcę protokołu odbioru) do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpi zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, NABYWCA zobowiązuje się ponosić i regulować SPÓŁCE wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...) koszty Urzędu Dozoru Technicznego, ubezpieczenia budynku, (...), podatek od nieruchomości (ewentualnie dodatkowo w zależności od inwestycji opłata wynikająca z pozwolenia wodnoprawnego (...))”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 6 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNEGO - KOMÓRKI LOKATORSKIEJ numer SW ...” – „Światowida” (stosowany od 25 kwietnia 2013 r.)

10. (pkt I.1.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Od momentu odbioru Boks dla jednośladow do czasu przeniesienia jego własności na NABYWCE, NABYWCA zobowiązuje się ponosić i regulować SPÓŁCE wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...) koszty Urzędu Dozoru Technicznego, ubezpieczenia budynku, (...) podatek od nieruchomości (ewentualnie dodatkowo w zależności od inwestycji opłata wynikająca z pozwolenia wodnoprawnego (...))”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ...BOKS” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 23 września 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU

NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ... BOKS” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 12 grudnia 2012 r. do 24 kwietnia 2013 r.)

- § 8 ust. 4 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer PJ ...” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 25 kwietnia 2013 r.)

11. (pkt I.1.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Od momentu odbioru lokalu (dzień podpisania przez nabywcę protokołu odbioru) do czasu przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, Nabywca zobowiązuje się ponosić i regulować Spółce wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...)**

- przegląd UDT,(...),

- ubezpieczenie,(...).”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW II...” – „Lewandów II” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW II... (dla lokali pod zabezpieczenie kredytu)” – „Lewandów II” (stosowany od 6 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym numer LEW II...” – „Lewandów II” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer GP ...” – „Górczewska Park” (stosowany od 31 stycznia 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym numer GP ...” – „Górczewska Park” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY boksu na jednośląd w garażu wielostanowiskowym numer GP ...” – „Górczewska Park” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego z boksem w garażu wielostanowiskowym numer GP ...” – „Górczewska Park” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)

12. (pkt I.1.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Od momentu odbioru lokalu (dzień podpisania przez nabywcę protokołu odbioru) do czasu przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, Nabywca zobowiązuje się ponosić i regulować Spółce wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...) ubezpieczenie (...).”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ...” – „Lewandów II” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW ...” – „Lewandów I (bud. 1-2, 7-15)” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym numer LEW ...” – „Lewandów I (bud. 1-2 , 7-15)” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)

- § 6 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ...” – „Lewandów I (bud. 1-2, 7-15)” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
13. (pkt I.1.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Od momentu odbioru lokalu (dzień podpisania przez nabywcę protokołu odbioru) do ostatniego dnia miesiąca, w którym podpisany zostanie akt notarialny przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, Nabywca zobowiązuje się ponosić i regulować Spółce wszelkie poniesione przez nią obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości, tj.: (...) koszty Urzędu Dozoru Technicznego, ubezpieczenia budynku,(...), podatek od nieruchomości, opłat wynikających z pozwoleń wodnoprawnych (...).”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 6 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer SP ...” – „Villa Campina” (stosowany od 31 stycznia 2013 r.)

14. (pkt I.2.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) wszelkie koszty umów przenoszącej własność i przyrzeczonej oraz związane z nimi opłaty sądowe - ponoszą nabywcy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 30 maja 2012 r. do 31 maja 2012 r.)
- § 13 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” - „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 1 czerwca 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
- § 13 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 23 lipca 2012 r.)
- § 13 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 20 października 2012 r. do 15 listopada 2012 r.)
- § 13 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 13 czerwca 2012 r. do 19 czerwca 2012 r.)
- § 13 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 31 lipca 2012 r. do 28 października 2012 r.)
- § 13 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 29 października 2012 r. do 7 listopada 2012 r.)

15. (pkt I.2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszelkie opłaty i koszty związane z podpisaniem umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu będącego przedmiotem tej umowy i przeniesienia własności tego Lokalu na Nabywcę wraz z udziałami w nieruchomościach, w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT, oraz koszty odłączenia z istniejącej księgi wieczystej i założenia nowej oraz wpisania praw Nabywcy w księgach wieczystych - ponosi Nabywca”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C) (stosowany od 24 lipca 2012 r. do 17 października 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 18 października 2012 r. do 19 października 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 16 listopada 2012 r. do 2 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 3 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 20 czerwca 2012 r. do 30 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 31 lipca 2012 r. do 28 października 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 8 listopada 2012 r. do 2 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 21 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 25 maja 2012 r. do 30 maja 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 26. lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 27 lipca 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO

numer ZD I... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 17 grudnia 2012 r. do 17 stycznia 2013 r.)

- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 18 stycznia 2013 r. do 23 stycznia 2013 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 24 stycznia 2013 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 17 maja 2012 r. do 30 maja 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 3 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 4 lipca 2012 r. do 12 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 13 lipca 2012 r. do 17 października 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 18 października 2012 r. do 22 listopada 2012 r.)
- § 6 ust. 4 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 23 listopada 2012 r. do 27 listopada 2012 r.)

16. (pkt I.2.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności Lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego działki, w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku oraz koszty odłączenia z istniejącej księgi wieczystej i urzędzenia odrębnych ksiąg wieczystych i wpisania w niech prawa NABYWCA - ponosi Nabywca.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ...” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 3 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer ...” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer GP ...” – „Górczewska Park” (stosowany od 31 stycznia 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym numer GP ...” – „Górczewska Park” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY boks na jednośląd w garażu wielostanowiskowym numer GP ...” – „Górczewska Park” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego z boksem w garażu wielostanowiskowym numer GP ...” – „Górczewska Park” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)

17. (pkt I.2.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności Lokalu i udziału we współwłasności działki, w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku oraz koszty odłączenia z istniejącej księgi wieczystej i urzędzenia odrębnych ksiąg wieczystych i wpisania w nich praw NABYWCY - ponosi Nabywca.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ...” - „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 3 grudnia 2012 r. do 20 grudnia 2012 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ...” - „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ...” – „Światowida” (stosowany od 3 kwietnia 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD ...” – „Zielona Dolina” (stosowany od 3 kwietnia 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 28 listopada 2012 r. do 13 grudnia 2012 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 14 grudnia 2012 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW ...” – „Lewandów Park I bud. 3-6” (stosowany od 15 marca 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW II...” – „Lewandów II” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym numer LEW II...” – „Lewandów II” (od 28 stycznia 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW ...” – „Lewandów I (bud. 1-2, 7-15)” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym numer LEW ...” – „Lewandów I (bud. 1-2 , 7-15)” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer SP ...” – „Villa Campina” (od 31 stycznia 2013 r.)

18. (pkt I.2.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym (Miejsca Parkingowego) i udziału w Nieruchomości w szczególności koszty taksy notarialnej oraz podatku ponosi NABYWCA.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 ust. 1 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 22 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 1 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)

19. (pkt I.2.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności***

udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym (Miejsca Parkingowego) i udziału we współwłasności działki w szczególności koszty taksy notarialnej oraz podatku ponosi NABYWCA.

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer PJG ...” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 25 kwietnia 2013 r.)
- § 5 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ZD ...” – „Zdziarska” (stosowany od 23 kwietnia 2013 r.)

20. (pkt I.2.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności Miejsca Parkingowego i udziału w Nieruchomości w szczególności koszty taksy notarialnej oraz podatku ponosi Nabywca.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 24 maja 2012 r. do 26 września 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 27 września 2012 r. do 21 grudnia 2012 r.)

21. (pkt I.2.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności Miejsca Parkingowego i udziału we współwłasności działki w szczególności koszty taksy notarialnej oraz podatku ponosi NABYWCA.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer SW” – „Światowida” (stosowany od 11 maja 2012 r. do 16 września 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer SW” – „Światowida” (stosowany od 17 września 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer SW” – „Światowida” (stosowany od 12 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ...” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 23 września 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ...” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 12 grudnia 2012 r. do 24 kwietnia 2013 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 23 maja 2012 r. do 31 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 1 sierpnia 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ZD...” –

- „Zielona Dolina I” (stosowany od 12 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 16 maja 2012 r. do 23 września 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 24 września 2012 r. do 27 listopada 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 28 listopada 2012 r. do 14 marca 2013 r.)

22. (pkt I.2.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Wszelkie opłaty i koszty w szczególności koszty taksy notarialnej oraz podatku ponosi NABYWCA”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 25 maja 2012 r. do 26 września 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 27 września 2012 r. do 18 grudnia 2012 r.)
- § 5 ust. 3 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 19 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
- § 5 ust. 3 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)” – „Osiedle Centrum II w Łodzi” (stosowany od 4 lutego 2013 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 23 maja 2012 r. do 26 lipca 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 27 lipca 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ZD...” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 12 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 16 maja 2012 r. do 23 września 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 24 września 2012 r. do 27 listopada 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego)

numer LEW MP ..." – „Lewandów Park I” (stosowany od 28 listopada 2012 r. do 14 marca 2013 r.)

- § 5 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP 03-06 ..." – „Lewandów Park I” (stosowany od 15 marca 2013 r.)
- § 5 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ..." – „Lewandów II” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
- § 5 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer LEW MP ..." – „Lewandów I (bud. 1-2, 7-15)” (stosowany od 28 stycznia 2013 r.)
- § 5 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ZD ..." – „Zdziarska” (stosowany od 23 kwietnia 2013 r.)
- § 5 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY miejsca parkingowego naziemnego (prawa do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca parkingowego) numer ..." – „Villa Campina” (stosowany od 11 lutego 2013 r.)

23. (pkt I.2.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie opłaty i koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu wraz z prawami z nim związanymi ponosi Nabywca.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 18 maja 2012 r. do 30 maja 2012 r.)
- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2012 r.)
- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 30 sierpnia 2012 r. do 18 listopada 2012 r.)
- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (od 19 listopada 2012 r. do 20 grudnia 2012 r.)
- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 21 grudnia 2012 r. do 2 kwietnia 2013 r.)
- § 8 ust. 1 „AKT NOTARIALNY Umowa Deweloperska” – „Oaza Piątkowo” (od 25 kwietnia 2013 r.)
- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer PJ... UMOWA DEWELOPERSKA” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 25 września 2012 r. do 23 stycznia 2013 r.)
- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer PJ... UMOWA DEWELOPERSKA” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 24 stycznia 2013 r. do 4 kwietnia 2013 r.)
- § 8 ust. 1 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO

numer PJ... UMOWA DEWELOPERSKA” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 5 kwietnia 2013 r. do 24 kwietnia 2013 r.)

24. (pkt I.2.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie opłaty i koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego (...) w szczególności koszty taksy notarialnej oraz podatku w całości ponosi NABYWCA.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy :

- § 5 ust. 3 „UMOWA PRYZRZECZENIA SPRZEDAŻY POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNEGO - KOMÓRKI LOKATORSKIEJ numer SW ...” – „Światowida” (stosowany od 25 kwietnia 2013 r.)

25. (pkt I.2.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym (Boksu dla jednośladu) i udziału we współwłasności działki w szczególności koszty taksy notarialnej oraz podatku ponosi NABYWCA.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 2 „UMOWA PRYZRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ...BOKS” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 23 września 2012 r. do 11 grudnia 2012 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRYZRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer ... BOKS” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 12 grudnia 2012 r. do 24 kwietnia 2013 r.)
- § 6 ust. 2 „UMOWA PRYZRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer PJ ...” – „Oaza Piątkowo” (stosowany od 25 kwietnia 2013 r.)

26. (pkt I.2.13. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem własności udziału w Lokalu Niemieszkalnym – Garażu Wielostanowiskowym i udziału we współwłasności działki w szczególności koszty taksy notarialnej oraz podatku ponosi NABYWCA.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 „UMOWA PRYZRZECZENIA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM numer LEW ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 15 marca 2013 r.)
- § 5 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM numer SP 15-00016/90046” – „Villa Campina” (stosowany od 31 stycznia 2013 r.)

27. (pkt I.2.14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie opłaty i koszty związane ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności Lokalu i udziału we współwłasności działki, w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku oraz i wpisania praw NABYWCY do księgi wieczystej - ponosi NABYWCA.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW II... (dla lokali pod zabezpieczenie kredytu)” – „Lewandów II” (stosowany od 6 lutego 2013 r.)

28. (pkt I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę, że zostanie zawarta umowa**

określająca sposób korzystania z części nieruchomości wspólnej tak, iż właścicielom lokali niemieszkalnych oznaczonych: nr 001 i nr 0002 usytuowanych w budynku nr SW1; nr 001, nr 002, nr 003, nr 004, nr 0005, nr 006, nr 007 i nr 008 usytuowanych w budynku nr SW2 oraz nr 001, nr 002, nr 003, nr 004, nr 005, nr 006, nr 007 i nr 008 usytuowanych w budynku nr SW3 przysługiwać będzie prawo do nieodpłatnego korzystania z fragmentów elewacji Budynków w obrysach powyższych lokali na potrzeby reklamowe oraz zamontowania urządzeń klimatyzacyjnych i alarmowych”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 3 ust 11 tiret drugie „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 18 maja 2012 r. do 30 maja 2012 r.)
- § 3 ust 11 tiret drugie „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
- § 3 ust 11 tiret drugie „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2012 r.)
- § 3 ust 11 tiret drugie „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 30 sierpnia 2012 r. do 18 listopada 2012 r.)
- § 3 ust 11 tiret drugie „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 19 listopada 2012 r. do 20 grudnia 2012 r.)
- § 3 ust 11 tiret drugie „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer SW ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Światowida” (stosowany od 21 grudnia 2012 r. do 2 kwietnia 2013 r.)

29. (pkt I.3.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „(...) *na rzecz Spółki "J.W. Construction Holding" Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach, prawo użytkowania w zakresie ograniczonym do umieszczania na własny koszt Użytkownika na zewnątrz wybudowanych na tej nieruchomości budynków, reklam, znaków firmowych własnych lub podmiotów trzecich . Powyższe urządzenia, reklamy i znaki firmowe będą stanowiły własność Użytkownika lub Użytkownik będzie miał inny tytuł prawny do dysponowania nimi i będą one umieszczane na budynkach z zachowaniem przepisów prawa budowlanego. Użytkownik będzie pokrywał koszty konserwacji tych urządzeń, reklam i znaków firmowych oraz koszty wykorzystania energii elektrycznej, na podstawie odrębnego licznika. Prawo użytkowania zostaje ustanowione nieodpłatnie i na czas eksploatacji wskazanych wyżej urządzeń, reklam i znaków firmowych z prawem dostępu do nich w celu eksploatacji, naprawy, remontu lub modernizacji, w taki sposób, aby powyższe czynności nie zakłóciły normalnego funkcjonowania budynku, na którym zostaną umieszczone.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 1 ust. 1 tiret czternaste „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA

ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY” – „Lewandów Park II (stosowany od 28 lipca 2011 r.)

30. (pkt I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„(...) prawo użytkowania na rzecz Spółki "J.W. Construction Holding" Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach na działkach gruntu oznaczonych numerami (...), w zakresie ograniczonym do umieszczania na własny koszt użytkownika na zewnątrz wybudowanych na tej nieruchomości budynków, reklam, znaków firmowych własnych lub podmiotów trzecich. Powyższe urządzenia, reklamy i znaki firmowe będą stanowiły własność użytkownika lub Użytkownik będzie miał inny tytuł prawny do dysponowania nimi i będą one umieszczane na budynkach z zachowaniem przepisów prawa budowlanego. Użytkownik będzie pokrywał koszty konserwacji tych urządzeń, reklam i znaków firmowych oraz koszty wykorzystania energii elektrycznej, na podstawie odrębnego licznika. Prawo użytkowania zostaje ustanowione nieodpłatnie i na czas eksploatacji wskazanych wyżej urządzeń, reklam i znaków firmowych z prawem dostępu do nich w celu eksploatacji, naprawy, remontu lub modernizacji, w taki sposób, aby powyższe czynności nie zakłóciły normalnego funkcjonowania budynku, na którym zostaną umieszczone.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 1 ust. 1 tiret czternaste „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY” – „Lewandów Park I (bud. 1-2, 7-15)” (stosowany od 28 lipca 2011 r.)

31. (pkt I.3.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na obciążenie przez Sprzedającego nieruchomości (...) w skład której wchodzi niezabudowane działki gruntu oznaczone w ewidencji nrnr 1/9, 3/198, 3/300, 3/302, 3/305 i 3/315, stanowiące osiedlowe drogi dojazdowe (...), prawem użytkowania na rzecz Spółki pod firmą "J.W. Construction Holding" S.A. z siedzibą w Ząbkach lub podmiotu zależnego w zakresie ograniczonym do umieszczania na własny koszt Użytkownika reklam oraz znaków firmowych lub podmiotów trzecich.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 5 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY” – „Villa Campina” (stosowany od 17 grudnia 2012 r.)

32. (pkt I.4.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Nabywca zobowiązuje się, do niezgłaszania jakichkolwiek protestów w związku z ewentualnym uzyskaniem pozwolenia na budowę i wykonywaniem na nieruchomości stanowiącej Osiedle prac polegających: na wybudowaniu sieci i przyłączy wod.-kan., kanalizacji deszczowej, wybudowaniu dróg wewnątrzosiedlowych, sieci energetycznej w tym trafo, sieci i przyłącza gazowego, sieci teletechnicznej, spinki sieci wodociągowej oraz wszelkiego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej jakie okażą się niezbędne dla funkcjonowania nowoprojektowanych budynków na działkach nr (...) w obrębie (...), a nadto do niezgłaszania jakichkolwiek protestów w związku z prowadzeniem prac zgodnie i na podstawie uzyskanego pozwolenia na ich wykonanie, a następnie związanych z ich odebraniem przez właściwy urząd. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się w przyrzeczonej umowie przeniesienia własności upoważnić Sprzedającego do dokonania wyżej wymienionych czynności. Prace te zostaną wykonane staraniem i na koszt Sprzedającego, przy czym użytkowanie terenu w celu prowadzenia budowy pozostanie dla Sprzedającego*

nieodpłatne.”

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 1b ust. 5 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 25 maja 2012 r. do 30 maja 2012 r.)
- § 1b ust. 5 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
- § 1b ust. 5 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 26. lipca 2012 r.)
- § 1b ust. 5 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 27 lipca 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
- § 1b ust. 5 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I... KT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 17 grudnia 2012 r. do 17 stycznia 2013 r.)
- § 1b ust. 5 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I... KT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 18 stycznia 2013 r. do 23 stycznia 2013 r.)
- § 1b ust. 5 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 24 stycznia 2013 r.)

33. (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący upoważnia Sprzedającego i zobowiązuje się do niezgłaszania jakichkolwiek protestów w związku z ewentualnym uzyskaniem pozwolenia na budowę i wykonaniem na nieruchomości stanowiącej Osiedle prac polegających na: wybudowaniu sieci i przyłączy wod.-kan., kanalizacji deszczowej, wybudowaniu dróg wewnątrzsiedlowych, sieci energetycznej w tym stacji trafo, sieci i przyłącza gazowego, sieci teletechnicznej, spinki sieci wodociągowej oraz wszelkiego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej jakie okażą się niezbędne dla funkcjonowania nowoprojektowanych budynków na działce nr 53/6, a nadto do niezgłaszania jakichkolwiek protestów w związku z prowadzeniem prac zgodnie i na podstawie uzyskanego pozwolenia na ich wykonanie, a następnie związanych z ich odebraniem przez właściwy urząd.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 6 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY” – „Lewandów Park II (stosowany od 28 lipca 2011 r.)

34. (pkt I.4.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący upoważnia Sprzedającego i zobowiązuje się do niezgłaszania jakichkolwiek protestów w związku z ewentualnym uzyskaniem pozwolenia na budowę i wykonaniem na nieruchomości stanowiącej Osiedle prac polegających na: wybudowaniu sieci i przyłączy wod.-kan., kanalizacji deszczowej, wybudowaniu dróg wewnątrzsiedlowych, sieci energetycznej w tym stacji trafo, sieci i przyłącza gazowego, sieci teletechnicznej, spinki sieci wodociągowej zgodnie z decyzją - pozwolenie na budowę nr 448/201 z dnia 6 sierpnia 2010 roku wydaną z up. Prezydent m.st. Warszawy, oraz wszelkiego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej jakie okażą się niezbędne dla funkcjonowania nowoprojektowanych***

budynków oznaczonych numerami: 3, 4, 5, 6 oraz 16, nadto do niezgłaszania jakichkolwiek protestów w związku z prowadzeniem prac zgodnie i na podstawie uzyskanego pozwolenia na ich wykonanie, a następnie związanych z ich odebraniem przez właściwy urząd.

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 6 ust. 4 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY” – „Lewandów Park I (bud. 1-2, 7-15)” (stosowany od 28 lipca 2011 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:

1. (pkt II.1.1.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia - umowa Deweloperska będzie uważana za niezawartą, a Nabywcy nie będą ponosić żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Ponadto Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywców na zasadach określonych w umowie tj. Deweloper zwróci Nabywcom dokonane wpłaty w wysokości nominalnej, pomniejszone o należne Deweloperowi odsetki ustawowe lub powiększone o należną Nabywcy karę umowną - w terminie sześćdziesięciu dni od daty odstąpienia.”***

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 5 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 30 maja 2012 r. do 31 maja 2012 r.)
- 2. (pkt II.1.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa wyżej umowa Deweloperska będzie uważana za niezawartą, a Nabywca nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Ponadto Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywcę na zasadach określonych w umowie tj. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane wpłaty w wysokości nominalnej, pomniejszone o należne Deweloperowi odsetki ustawowe lub powiększone o należną Nabywcy karę umowną - w terminie 60 dni od daty odstąpienia.”***

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C) (stosowany od 24 lipca 2012 r. do 17 października 2012 r.)
- § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 18 października 2012 r. do 19 października 2012 r.)
- § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 16 listopada 2012 r. do 2 grudnia 2012 r.)

- r.)
- § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TC ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. C)” (stosowany od 3 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 20 czerwca 2012 r. do 30 lipca 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 31 lipca 2012 r. do 28 października 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 8 listopada 2012 r. do 2 grudnia 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer TH ... AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Osiedle Centrum II w Łodzi (bud. H)” (stosowany od 21 grudnia 2012 r. do 3 lutego 2013 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 13 lipca 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 14 lipca 2012 r. do 26 lipca 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (od 27 lipca 2012 r. do 16 grudnia 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 17 grudnia 2012 r. do 17 stycznia 2013 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I...AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 18 stycznia 2013 r. do 23 stycznia 2013 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer ZD I.. AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” – „Zielona Dolina I” (stosowany od 24 stycznia 2013 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 31 maja 2012 r. do 3 lipca 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 4 lipca 2012 r. do 12 lipca 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 13 lipca 2012 r. do 17 października 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 18 października 2012 r. do 22 listopada 2012 r.)
 - § 7 ust. 9 „WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ LOKALU MIESZKALNEGO numer LEW 03-06 ...” – „Lewandów Park I” (stosowany od 23 listopada 2012 r. do 27

listopada 2012 r.);

III. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na naruszeniu 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) poprzez bezprawne nieokreślenie w harmonogramie zamieszczonym w prospekcie informacyjnym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego „Oaza Piątkowo” procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania);

IV. 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 postępowania)

oraz po przyjęciu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów złożonego przez J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk, polegającego na:

a) w zakresie objętym pkt I.1.-13. sentencji decyzji (pkt I.1.1-13 sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania) wystąpieniu, w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z J.W. Construction Holding S.A. z wykorzystaniem wzorców umownych, o którym mowa w pkt I.1.-13. sentencji decyzji (pkt I.1.1-13. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania) i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, umów deweloperskich, umów przedwstępnych, umów przyrzeczenia, z propozycją zawarcia aneksów do ww. umów, które wyeliminują z treści kwestionowanych postanowień umownych zapis odnoszący się odpowiednio do: *„zobowiązania nabywców do pokrywania kosztów podatku od nieruchomości/ opłat za pozwolenie wodnoprawne/ opłat za Urząd Dozoru Technicznego/ kosztów ubezpieczenia budynku”*;

b) w zakresie objętym pkt I.14.-27. sentencji decyzji (pkt I.2.1-14 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) wystąpieniu, w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z J.W. Construction Holding S.A. z wykorzystaniem wzorców umownych, o którym mowa w pkt I.14.-27. sentencji decyzji (pkt I.2.1-14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, umów deweloperskich, umów przedwstępnych, umów przyrzeczenia, z propozycją zawarcia aneksów do ww. umów, w których treść postanowień wskazanych w pkt I.14.-27. sentencji decyzji (pkt. I.2.1-14. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) zostanie zastąpiona przez postanowienie o następującej treści:

„Nabywca ponosi koszty związane z ustanowieniem, sprzedażą i przeniesieniem prawa własności lokalu i udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej/ udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej /udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym i udziału w nieruchomości wspólnej/prawa własności miejsca parkingowego i udziału w nieruchomości wspólnej/prawa własności udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym (boks dla jednoślada) i udziału w nieruchomości wspólnej, tj. koszty taksy notarialnej, podatku, koszty odłączenia z istniejącej

księgi wieczystej i urzędzenia odrębnych ksiąg wieczystych i wpisania w nich prawa nabywcy oraz wypisów z aktu notarialnego przeznaczonych dla nabywców.”;

c) w zakresie objętym pkt I.28. sentencji decyzji (pkt I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) złożeniu, w terminie 4 miesiące licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, właścicielom lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w nieruchomości, o której mowa w pkt I.28. sentencji decyzji (pkt I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), propozycji zmiany umowy określającej sposób korzystania właścicieli lokali niemieszkalnych z części wspólnej tej nieruchomości poprzez wprowadzenie zasady odpłatnego korzystania z fragmentów elewacji budynków w obrysach oznaczonych lokali niemieszkalnych na potrzeby reklamowe oraz montowania urządzeń klimatyzacyjnych i alarmowych. Następnie, w przypadku uzyskania zgody wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych na dokonanie ww. zmiany umowy, poprzez złożenie wniosku do właściwego sądu o zmianę wpisu dotyczącego przedmiotowej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. W przypadku skutecznego przeprowadzenia obu ww. działań, J.W. Construction Holding S.A. zobowiązuje się w terminie 14 dni licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia sądu o zmianie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, do wystąpienia do konsumentów będących stroną umowy deweloperskiej zawartej z nią z wykorzystaniem wzorca umowy, o którym mowa w pkt I.28. sentencji decyzji (pkt I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), z propozycją zawarcia aneksu do umowy, który wyeliminuje z jej treści postanowienie wskazane w pkt I.28. sentencji decyzji (pkt I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

d) w zakresie objętym pkt I.29.-30. sentencji decyzji (pkt I.3.2. i I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) podjęciu, w terminie 60 dni licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, działań zmierzających do zrzeczenia się prawa użytkownika w zakresie ograniczonym do umieszczania na własny koszt użytkownika, na zewnątrz wybudowanych na danej nieruchomości budynków, reklam i znaków firmowych własnych lub podmiotów trzecich, które to zostało ustanowione na rzecz J.W. Construction Holding S.A. i ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, o których mowa w pkt I.29.-30. sentencji decyzji (pkt. I.3.2. i I.3.3. postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), tj. poprzez złożenie przez J.W. Construction Holding S.A. oświadczenia o zrzeczeniu się ww. prawa użytkownika oraz złożenie wniosku do właściwego sądu o wykreślenie przedmiotowego prawa z ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. Następnie, J.W. Construction Holding S.A. zobowiązuje się, iż: 1) w terminie 14 dni licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia sądu o wykreśleniu z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości ww. prawa użytkownika ustanowionego na rzecz J.W. Construction Holding S.A., dokona zmiany treści stosowanych przez J.W. Construction Holding S.A. na dzień uprawomocnienia się ww. postanowienia sądu wzorców umownych, o których mowa w pkt I.29.-30. sentencji decyzji (pkt I.3.2. i I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) poprzez wykreślenie z nich postanowień wskazanych w pkt I.29.-30. sentencji decyzji (pkt I.3.2. i I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) oraz będzie zawierać umowy przenoszące własność nieruchomości z wykorzystaniem wzorców nie zawierających już omawianych postanowień; 2) w terminie 6 miesięcy licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia sądu o wykreśleniu z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, o których mowa w pkt I.29.-30. sentencji decyzji (pkt. I.3.2. i I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ww. prawa użytkownika, J.W. Construction Holding S.A. wystąpi do konsumentów będących stroną zawartych z nią z wykorzystaniem wzorców umownych, o którym mowa w pkt I.29.-30. sentencji decyzji (pkt I.3.2. i I.3.3. sentencji

postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) umów przenoszących własność nieruchomości, z propozycją zawarcia aneksów do tych umów, które wyeliminują z ich treści postanowienia wskazane w pkt I.29.-30. sentencji decyzji (pkt. I.3.2. i I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

e) w zakresie objętym pkt I.31. sentencji decyzji (pkt I.3.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) wystąpieniu, w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z J.W. Construction Holding S.A. z wykorzystaniem wzorca umowy, o którym mowa w pkt I.31. sentencji decyzji (pkt I.3.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) umów przenoszących własności nieruchomości, z propozycją zawarcia aneksów do ww. umów, które wyeliminują z ich treści postanowienie wskazane w pkt I.31. sentencji decyzji (pkt I.3.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

f) w zakresie objętym pkt I.32.-34. sentencji decyzji (pkt I.4.1. i I.4.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) wystąpieniu, w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z J.W. Construction Holding S.A. z wykorzystaniem wzorców umownych, o którym mowa w pkt I.32.-34. sentencji decyzji (pkt I.4.1. i I.4.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji umów deweloperskich oraz umów przenoszących własność nieruchomości z propozycją zawarcia aneksów do ww. umów, które wyeliminują z ich treści postanowienia wskazane w pkt I.32.-34. sentencji decyzji (pkt I.4.1. oraz I.4.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

g) w zakresie objętym pkt I.33. sentencji decyzji (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) zmianie, w terminie 14 dni licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, treści stosowanego przez J.W. Construction Holding S.A. na dzień uprawomocnienia się decyzji wzorca umowy, o którym mowa w pkt I.33. sentencji decyzji (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) poprzez wykreślenie postanowienia o treści:

„Kupujący upoważnia Sprzedającego i zobowiązuje się do niezgłaszania jakichkolwiek protestów w związku z ewentualnym uzyskaniem pozwolenia na budowę i wykonaniem na nieruchomości stanowiącej Osiedle prac polegających na: wybudowaniu sieci i przyłącza wod.-kan., kanalizacji deszczowej, wybudowaniu dróg wewnątrzosiedlowych, sieci energetycznej w tym stacji trafo, sieci i przyłącza gazowego, sieci teletechnicznej, spinki sieci wodociągowej oraz wszelkiego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej jakie okażą się niezbędne dla funkcjonowania nowoprojektowanych budynków na działce nr 53/6, a nadto do niezgłaszania jakichkolwiek protestów w związku z prowadzeniem prac zgodnie i na podstawie uzyskanego pozwolenia na ich wykonanie, a nastąpienie związanych z ich odebraniem przez właściwy urząd”

oraz do zawierania umów przenoszących własność nieruchomości z wykorzystaniem przedmiotowego wzorca nie zawierającego ww. postanowienia.

Jednocześnie, J.W. Construction Holding S.A. zobowiązuje się w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji do wystąpienia do konsumentów będących stroną zawartych z nią umów przenoszących własność nieruchomości z wykorzystaniem przedmiotowego wzorca z propozycją zawarcia aneksów do ww. umów, które wyeliminują z ich treści postanowienie wskazane w pkt I.33. sentencji decyzji (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

h) w zakresie objętym pkt II. sentencji decyzji (pkt II.1.1-2 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) wystąpienie, w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z J.W. Construction Holding S.A. z wykorzystaniem wzorców umownych, o których mowa w pkt II. sentencji decyzji (pkt II.1.1.-2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, umów deweloperskich z propozycją zawarcia aneksów do ww. umów, w których treść postanowień wskazanych w pkt II. sentencji decyzji (pkt II.1.1.-2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) zostanie zastąpiona przez postanowienie o następującej treści:

„W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - umowa deweloperska będzie uważana za niezawartą, a Nabywca nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. Ponadto Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywcę, tj. Deweloper niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni, od dnia odstąpienia zwróci Nabywcy dokonane wpłaty w wysokości nominalnej”;

i) w zakresie objętym pkt III. sentencji decyzji (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) wystąpieniu, w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów, którym doręczono prospekt informacyjny przed dniem 10 lipca 2013 r. w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w pkt III. sentencji decyzji (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) z informacją wskazującą procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w pkt III sentencji decyzji (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania). J.W. Construction Holding S.A. zobowiązuje się, że treść listu informacyjnego będzie odpowiadać treści wzoru listu przewodniego przedłożonemu wraz z jej pismem z dnia 14 sierpnia 2014 r. w formie Załącznika nr 2;

j) w zakresie objętym pkt IV. sentencji decyzji (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) wystąpieniu, w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z J.W. Construction Holding S.A. i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, umów deweloperskich z propozycją zawarcia aneksów do ww. umów, w których warunki zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na postawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) zostanie określony w następujący sposób:

„W przypadku odstąpienia, o którym mowa w 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem/objętej § ... niniejszego aktu przez Nabywcę, Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywcę, tj. Deweloper niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia odstąpienia, zwróci Nabywcy dokonane wpłaty w wysokości nominalnej. W przypadku odstąpienia, o którym mowa w 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem/objętej § ... niniejszego aktu przez Dewelopera, Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywcę, tj. Deweloper niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia odstąpienia, zwróci Nabywcy dokonane wpłaty w wysokości nominalnej” [przedsięwzięcie deweloperskie Światowida i Oaza Piątkowo].

k) skierowaniu do konsumentów zaproszeń do zawarcia aneksów do umów, o których mowa w ww. pkt A.a)-h) oraz w pkt A.j) powyżej, których treść będzie odpowiadać treści wzorów listów przewodnich przedłożonych wraz z pismem J.W. Construction Holding S.A. z dnia 14 sierpnia 2014 r. w formie Załącznika nr 1,

nakłada się na J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach obowiązek wykonania przedmiotowego zobowiązania w terminach wskazanych w pkt A. a)-j).

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 J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach **obowiązek** przekazania informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie, w tym do przekazania:

1. w terminie 12 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w pkt A.a),b),e),f),h),j) sentencji decyzji, z propozycją zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje wskazane w pkt A.a),b),e),f),h),j) sentencji decyzji oraz kopii przykładowych aneksów, w przypadku ich zawarcia;

2.

a. w terminie 8 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, dowodów potwierdzających wystąpienie do właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w nieruchomości, o której mowa w pkt I.28. sentencji decyzji z propozycją zmiany umowy określającej sposób korzystania właścicieli lokali niemieszkalnych z części wspólnej tej nieruchomości poprzez wprowadzenie zasady odpłatnego korzystania z fragmentów elewacji budynków w obrysach oznaczonych lokali niemieszkalnych na potrzeby reklamowe oraz montowania urządzeń klimatyzacyjnych i alarmowych, o czym mowa w pkt A.c) sentencji decyzji, oraz informacji o podjętej przez ww. właścicieli decyzji o zmianie przedmiotowej umowy;

b. w przypadku uzyskania zgody na ww. zmianę, w terminie 1 miesiąca od daty złożenia wniosku do właściwego sądu o zmianę wpisu w księdze wieczystej dotyczącego przedmiotowej umowy, dowodów potwierdzających złożenie przedmiotowego wniosku;

c. w terminie 20 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w pkt A.c) sentencji decyzji, z propozycją zawarcia aneksu oraz kopii przykładowych aneksów, w przypadku ich zawarcia;

3.

a. w terminie 4 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, dowodów potwierdzających złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkownika w zakresie ograniczonym do umieszczania na własny koszt użytkownika, na zewnątrz wybudowanych na danej nieruchomości budynków, reklam i znaków firmowych własnych lub podmiotów trzecich, które to zostało ustanowione na rzecz J.W. Construction Holding S.A. i ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, o których mowa w pkt I.29.-30. sentencji decyzji, oraz złożenie wniosku do właściwego sądu o wykreślenie przedmiotowego prawa z ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości;

b. w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia sądu o wykreśleniu z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, o których mowa w pkt I.29.-30.

sentencji decyzji, ww. prawa użytkowania ustanowionego na rzecz J.W. Construction Holding S.A., przekazania dowodów potwierdzających dokonanie zmiany treści stosowanych przez J.W. Construction Holding S.A. na dzień uprawomocnienia się ww. postanowienia sądu wzorców umownych, o których mowa w pkt I.29.-30. sentencji decyzji w sposób określony w pkt A.d) sentencji decyzji oraz kopii zawartych z ich wykorzystaniem umów, w przypadku ich zawarcia;

c. w terminie 18 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, do przekazania dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w pkt A.d) sentencji decyzji, z propozycją zawarcia aneksu oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia;

4.

a. w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji, wprowadzonych do obrotu konsumenckiego wzorców umów zmodyfikowanych w sposób, o którym mowa w pkt A.g) sentencji decyzji, oraz kopii umowy zawartej z ich wykorzystaniem, w przypadku jej zawarcia;

b. w terminie 12 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w pkt A.g) sentencji decyzji, z propozycją zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje wskazane w pkt A.g) sentencji decyzji oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia;

5. w terminie 12 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, dowodów potwierdzających przekazanie konsumentom, o których mowa w pkt A.i) sentencji decyzji informacji, o której mowa w pkt A.i) sentencji decyzji;

6. w terminie 10 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, 20 skierowanych do konsumentów kopii zaproszeń do zawarcia aneksów, o których mowa w pkt A.k).

C. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 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 wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje** działania ww. przedsiębiorcy, polegające 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.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kwota ta nie jest zadatkiem w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Przepada ona na rzecz Dewelopera w przypadku rezygnacji Rezerwującego z rezerwacji lokalu powyżej, wskutek przyczyn leżących po stronie Rezerwującego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

• § 4 ust. 2 „UMOWA CZASOWEJ REZERWACJI numer ...” (stosowany od 29 kwietnia 2012 r.)

2. (pkt I.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„W przypadku zgody na cenę wskazaną przez Nabywcę w ust. 1 Spółka zaliczy wpłaconą kwotę rezerwacyjną na poczet Umowy sprzedaży a strony zobowiązują się do podpisania umowy sprzedaży do dniar. Jeżeli Umowa nie zostanie zawarta z przyczyn zależnych od nabywcy w terminie określonym przez Strony powyżej**

pomimo udzielenia przez Spółkę zgody na cenę określoną przez Nabywcę w ust. 1, oraz pomimo powtórnego bezskutecznego wezwania Nabywcy do jej podpisania, wpłacona kwota rezerwacyjna zostanie zatrzymana przez Spółkę tytułem kary umownej

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 6 „POROZUMIENIE REZERWACYJNE” (stosowany od 29 kwietnia 2012 r.)

za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 24 stycznia 2014 r.

D. 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 wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje** działania ww. przedsiębiorcy, polegające na naruszeniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) poprzez bezprawne niewskazanie w prospektach informacyjnych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego „Tymienieckiego II” informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od nieruchomości (pkt II.4. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania)

za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 4 czerwca 2013 r.

E. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy – kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267 z późn. zm.) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **umarza jako bezprzedmiotowe postępowanie** w zakresie stosowania przez ww. przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umów następującego postanowienia umownego wpisanego 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.) w brzmieniu:

„Kupujący oświadcza, że niniejszym ustanawia pełnomocnikiem Spółkę pod firmą J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach i upoważnia Spółkę do dokonywania wszelkiego rodzaju czynności oraz składania wszelkich oświadczeń jakie okażą się niezbędne w ramach procesu budowlanego polegającego na wybudowaniu przez Spółkę na nieruchomości wspólnej objętej Kw Nr WA1P/00105674/8 placu zabaw i w związku z tym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, do występowania o wszelkie decyzje administracyjne oraz ich zmianę, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji tego projektu, w szczególności do reprezentowania Kupującego przed organami administracji i instytucjami oraz do odebrania inwestycji w imieniu Kupującego od użytkownika. Inwestycja ta zostanie wykonana staraniem i na koszt Sprzedającego, zaś Kupujący

zobowiązuje się nie zgłaszać roszczeń i pretensji w związku z wykorzystaniem nieruchomości wspólnej na potrzeby prowadzenia budowy.

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY” – „Villa Campina” (stosowany od 17 grudnia 2012 r.)

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

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 J.W. Construction Holding S.A. siedzibą w Ząbkach (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 „Oaza Piątkowo” 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. 20 ust. 1 u.o.p.n. poprzez bezprawne niewskazanie w prospektach informacyjnych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego „Tymienieckiego II” informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od nieruchomości, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania).

Podstawą wszczęcia przedmiotowego postępowania był materiał dowodowy zgromadzony w trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod sygnaturą akt

DDK-405-38/13/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., ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), a także ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206).

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

Spółka w pismach złożonych w trakcie niniejszego postępowania odniosła się do postawionych jej zarzutów.

Spółka w trakcie niniejszego postępowania wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. i zobowiązała się do eliminacji zarzuczanych jej praktyk i ich skutków. Ostateczną treść zobowiązania przekazała w piśmie z dnia 6 listopada 2014 r.

Pismem z dnia 3 grudnia 2014 r. zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267 – „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:

J.W. Construction Holding S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000028142. Przedmiotem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jest m.in. wnoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części; inżyniera lądowa, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny użytek.

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

Z wyjaśnień Spółki wynika, że od dnia 24 stycznia 2014 r. zaprzestała stosowania postanowień zakwestionowanych w postanowieniu o wszczęciu postępowania, poprzez usunięcie bądź stosowną modyfikację ich treści, za wyjątkiem postanowienia wskazanego w pkt A.I.33 sentencji decyzji (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), które stosuje do chwili obecnej. Wskazane postanowienie jest przedmiotem złożonego przez Spółkę zobowiązania (lit. g) zobowiązania).

Spółka nie zaprzestała również stosowania postanowienia wskazanego w pkt E sentencji decyzji (pkt I.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania). W opinii Spółki jego stosowanie nie narusza zbiorowego interesu konsumentów, z uwagi na specyfikę przedmiotowej inwestycji (konieczność wybudowania placu zabaw będącego w standardzie Osiedla i służącego wyłącznie nabywcom lokali w tej inwestycji – „Villa Campina”) oraz brak tożsamości z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod poz. nr 4559 i 4558.

Spółka nie stosuje obecnie w obrocie konsumenckim wzorców umów wskazanych w pkt A.II. sentencji decyzji (pkt A.II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) - ostatnia umowa została zawarta przez Spółkę w dniu 26 lipca 2013 r.

Spółka w dniu 10 lipca 2013 r. uzupełniła w odpowiedni sposób prospekt informacyjny dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego „Oaza Piątkowo” w zakresie harmonogramu tego przedsięwzięcia, tak aby zawierał on procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego (pkt A.III. sentencji decyzji).

Z uwagi na uprawomocnienie się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przedsięwzięcia deweloperskiego „Oaza Piątkowo” z dniem 13 lutego 2014 r. Spółka nie zawiera już z konsumentami umów deweloperskich dotyczących przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. Spółka od dnia 14 lutego 2014 r. zaprzestała zatem zawierania umów deweloperskich, w których treści nie zostały określone warunki zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. (pkt A.IV. sentencji decyzji).

Spółka uzyskała prawomocną decyzję na użytkowanie przedsięwzięcia deweloperskiego „Tymienieckiego II” z dniem 14 listopada 2012 r. Ostatnia umowa deweloperska dotycząca przedmiotowego przedsięwzięcia została zawarta w dniu 5 marca 2013 r. Natomiast od dnia 4 czerwca 2013 r. Spółka wycofała z obrotu prospekt informacyjny dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego „Tymienieckiego II” w wersji niezawierającej informacji w zakresie przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od nieruchomości (pkt D sentencji decyzji).

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

Interes publiczny

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

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

- 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 0000028142. Prowadzona przez nią działalność gospodarcza wykonywana jest w sposób zorganizowany i ciągły, z uwagi na co należy stwierdzić, iż Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.o.k.k.

A. Rozstrzygnięcie w pkt A. sentencji decyzji

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 u.o.k.k.

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

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

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

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

Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie

w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa², np. przepisami u.o.p.n.

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

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

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

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

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

Zdaniem SOKiK (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10) przedmiotowe postanowienie przerzuca na konsumentów obowiązek ponoszenia pewnych kosztów (np. podatków) bez podstawy prawnej w sytuacji, gdy konsument nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości wspólnej. Postanowienia te

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

obciążają konsumenta obowiązkiem poniesienia kosztów, których nie musiałby uiszczać na podstawie przepisów prawa. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.1-13. sentencji decyzji** (pkt I.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4549, obciążają konsumenta obowiązkiem poniesienia podatków i innych opłat (ubezpieczenie, „opłaty za Urząd Dozoru Technicznego, pozwolenie wodnoprawne”), do poniesienia których zobowiązany jest deweloper, będący właścicielem nieruchomości.

W Rejestrze pod nr **3365** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone z uwagi na jego ogólny charakter, czego skutkiem może być obciążenie konsumenta kosztami wypisów aktów notarialnych dla dewelopera (wyrok z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.14.-27. sentencji decyzji** (pkt I.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3365, z uwagi na ich ogólny charakter umożliwiają przerzucenie na konsumenta kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

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

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter z uwagi na uniemożliwienie konsumentom (członkom wspólnoty) wykonywania praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Postanowienie to pozbawia konsumentów ewentualnych „zysków” powstałych z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej, jak również prawa do podjęcia decyzji w jaki sposób zagospodarować tę część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo. Jednocześnie przy tak skonstruowanym postanowieniu mogą powstać wątpliwości co do tego, kto będzie ponosił koszty ewentualnych napraw uszkodzeń tej części nieruchomości wspólnej, które spowodowane będą umieszczeniem reklamy. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.28-31. sentencji decyzji** (pkt I.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3533, ogranicza prawa właścicielskie konsumentów w zakresie wykorzystania nieruchomości wspólnej.

W Rejestrze pod nr **4558** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „§ 8 ust. 1 - Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych

decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...)"

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10) brak podstaw do żądania przez dewelopera od konsumenta we wzorcu umowy udzielenia zgody na kontynuację inwestycji przy jednoczesnym złożeniu przez konsumenta zapewnienia o braku sprzeciwu w tym zakresie. Stosowane przez Spółkę postanowienia o treści wskazanej w **pkt A.I.32.-34 sentencji decyzji** (pkt I. 4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4558, zobowiązują konsumenta do wyrażenia zgody / udzielenia pełnomocnictwa we wzorcu umowy do prowadzenia prac budowlanych na nieruchomości przy jednoczesnym zapewnieniu przez konsumenta, iż nie będzie on wnosił sprzeciwu w zakresie kontynuacji inwestycji.

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

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

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

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

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

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.II. sentencji decyzji** (pkt II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 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 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 samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.III. sentencji decyzji** (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie ze wzorem prospektu informacyjnego, stanowiącym załącznik do u.o.p.n., w prospekcie deweloper ma obowiązek zamieścić harmonogram danego przedsięwzięcia deweloperskiego. W harmonogramie zamieszczonym w prospektach informacyjnych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego „Oaza Piątkowo” (wersja 1-11) Spółka nie określiła procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.IV. 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 dotyczące przedsięwzięć deweloperskich: „Oaza Piątkowo” i „Światowida” przekazane przez Spółkę w piśmie z dnia 9 maja 2013 r.) nie określiła warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego na podstawie art. 29 u.o.p.n. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki (pkt A.II.-IV. 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 działania przedsiębiorcy naruszają 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 trakcie niniejszego postępowania wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. i zobowiązała się do eliminacji zarzucanych jej ww. praktyk i ich skutków. Ostateczną treść zobowiązania przekazała w piśmie z dnia 6 listopada 2014 r.

Spółka zaprzestała stosowania zarzucanych jej ww. praktyk ostatecznie od dnia 24 stycznia 2014 r. Jednocześnie Spółka zobowiązała się do usunięcia skutków przedmiotowych 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 terminach wskazanych w pkt B sentencji decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania określonego 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.

Z ustaleń dokonanych w niniejszym postępowaniu wynika, iż Spółka od dnia 24 stycznia 2014 r. zaprzestała stosowania w obrocie konsumenckim następujących postanowień wzorców umów:

„Kwota ta nie jest zadatkiem w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Przepada ona na rzecz Dewelopera w przypadku rezygnacji Rezerwującego z rezerwacji lokalu powyżej, wskutek przyczyn leżących po stronie Rezerwującego.”

zawartego w:

- § 4 ust. 2 „UMOWA CZASOWEJ REZERWACJI numer ...” (od 29 kwietnia 2012 r.)

„W przypadku zgody na cenę wskazaną przez Nabywcę w ust. 1 Spółka zaliczy wpłaconą kwotę rezerwacyjną na poczet Umowy sprzedaży a strony zobowiązują się do podpisania umowy sprzedaży do dnia ...r. Jeżeli Umowa nie zostanie zawarta z przyczyn zależnych od nabywcy w terminie określonym przez Strony powyżej pomimo udzielenia przez Spółkę zgody na cenę określoną przez Nabywcę w ust. 1, oraz pomimo powtórnego bezskutecznego wezwania Nabywcy do jej podpisania, wpłacona kwota rezerwacyjna zostanie zatrzymana przez Spółkę tytułem kary umownej”

zawartego w:

1. § 2 ust. 6 „POROZUMIENIE REZERWACYJNE” (od 29 kwietnia 2012 r.).

Wyżej wymienione postanowienia wzorców umów są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru pod nr **1468** w brzmieniu: „W przypadku rezygnacji przez partycypanta z partycypacji w kosztach budowy mieszkania, rezygnacji złożonej na piśmie TBS Konkret Sp. z o.o. zwraca mu wpłacone kwoty bez odsetek i odszkodowań za wyłączeniem raty pierwszej stanowiącej pokrycie kosztów przygotowania inwestycji, zawarcia umowy i naboru klientów.” oraz pod nr **1893** w brzmieniu: „Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy i zachować otrzymaną opłatę rezerwacyjną w sytuacji, gdy Kupujący nie przystąpi do podpisania Umowy Developerskiej w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 i ust. 3”.

Zdaniem SOKiK (wyrok z dnia 29 kwietnia 2008 r., sygn. XVII AmC 87/07 oraz z dnia 14 maja 2009 r., sygn. XVII AmC 235/08) przedmiotowe postanowienia w sposób asymetryczny regulują prawa i obowiązki stron umowy. Negatywne konsekwencje niezawarcia umowy przyrzeczonej ponosi wyłącznie konsument. Wyłącznie on zostaje obciążony obowiązkiem zapłaty określonej kwoty. Z tego powodu klauzule te mają charakter abuzywny. Stosowane przez Spółkę, postanowienia, analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 1468, 1893, obciążają wyłącznie konsumenta obowiązkiem zapłaty określonej kwoty (w tym przypadku opłata rezerwacyjna) w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży z uwagi na rezygnację konsumenta. Wzorzec umowy nie przewiduje analogicznej kwoty dla konsumenta, kiedy do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie Spółki.

Posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, których treść jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 u.o.k.k.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki (pkt C. 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. Tym samym należy uznać, iż przedmiotowe działanie Spółki spełnia przesłankę naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Spółka w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 r. oświadczyła, iż zaprzestała stosowania ww. postanowień wzorców umów oraz przekazała zmodyfikowane wzorce umów rezerwacyjnych wprowadzone do obrotu konsumenckiego z dniem 24 stycznia 2014 r. Tym samym Spółka wyeliminowała skutki *ex nunc* przedmiotowej praktyki z obrotu konsumenckiego. Z oświadczenia Spółki złożonego w piśmie z dnia 6 listopada 2014 r. wynika, iż niemożliwym jest usunięcie skutków *ex tunc* przedmiotowej praktyki, z uwagi na brak obecnie obowiązujących umów rezerwacyjnych zawartych z wykorzystaniem ww. wzorców umów.

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 pkt 1 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.

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

D. Rozstrzygnięcie w pkt D. 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.

Art. 20 ust. 1 u.o.p.n. nakłada na dewelopera obowiązek przekazania nabywcy szczegółowych informacji dotyczących jego sytuacji prawno-finansowej, przedsięwzięcia deweloperskiego oraz oferowanego nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zakres przedmiotowych informacji określa wzór prospektu informacyjnego stanowiący załącznik do u.o.p.n. Zgodnie z tym wzorem jedną z informacji, jakie deweloper ma obowiązek przekazać w prospekcie informacyjnym jest informacja dotycząca przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od nieruchomości. Spółka w prospektach informacyjnych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego „Tymienieckiego II” nie zamieściła przedmiotowej informacji. Miejsce w prospekcie informacyjnym, gdzie powinna się ona znaleźć, zostało przez Spółkę wykropkowane. W przypadku, gdy Spółka nie posiadała takich informacji powinna wprost i jednoznacznie poinformować o tym w prospekcie.

W związku z tym, przedmiotowe działanie Spółki należało uznać, jako naruszające art. 20 ust. 1 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.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki (pkt D. 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. Tym samym należy uznać, iż przedmiotowe działanie Spółki spełnia przesłankę naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Z ustaleń dokonanych w niniejszym postępowaniu wynika, iż Spółka uzyskała prawomocną decyzję na użytkowanie przedsięwzięcia deweloperskiego „Tymienieckiego II” z dniem 14 listopada 2012 r. Ostatnia umowa deweloperska dotycząca przedmiotowego przedsięwzięcia została zawarta na życzenie kupującego w dniu 5 marca 2013 r. Natomiast od dnia 4 czerwca 2013 r. Spółka wycofała z obrotu prospekt informacyjny dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego „Tymienieckiego II” w wersji niezawierającej informacji w zakresie przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od nieruchomości.

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.

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

E. Rozstrzygnięcie w pkt E. sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe organ administracji wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na tej podstawie jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak jest podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy. Podkreślić przy tym należy,

iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu - tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie - a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organami administracyjnymi. Przesłanką umorzenia postępowania jest brak któregoś z elementów w odniesieniu co do strony podmiotowej jak i przedmiotowej postępowania. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a w związku z tym nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

W niniejszym postępowaniu w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętym przeciwko Spółce Prezes Urzędu zakwestionował jej działania polegające na stosowaniu postanowienia wzorca umowy „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY” – „Villa Campina” zawartego w § 7 ust. 6 „Kupujący oświadcza, że niniejszym ustanawia pełnomocnikiem Spółkę pod firmą J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach i upoważnia Spółkę do dokonywania wszelkiego rodzaju czynności oraz składania wszelkich oświadczeń jakie okażą się niezbędne w ramach procesu budowlanego polegającego na wybudowaniu przez Spółkę na nieruchomości wspólnej objętej Kw Nr WA1P/00105674/8 placu zabaw i w związku z tym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, do występowania o wszelkie decyzje administracyjne oraz ich zmianę, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji tego projektu, w szczególności do reprezentowania Kupującego przed organami administracji i instytucjami oraz do odebrania inwestycji w imieniu Kupującego do użytkowania. Inwestycja ta zostanie wykonana staraniem i na koszt Sprzedającego, zaś Kupujący zobowiązuje się nie zgłaszać roszczeń i pretensji w związku z wykorzystaniem nieruchomości wspólnej na potrzeby prowadzenia budowy” z uwagi na możliwą zbieżność jego treści z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru pod nr **4559** w brzmieniu: „Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)” oraz pod nr **4558** w brzmieniu: „Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wnoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...)”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10) brak uzasadnienia dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy. Ponadto w opinii SOKiK uzasadnienia nie znajduje również fakt, iż deweloper żąda od konsumenta udzielenia zgody na kontynuację inwestycji przy jednoczesnym złożeniu przez konsumenta zapewnienia o braku sprzeciwu w tym zakresie. Pozbawienie konsumenta przedmiotowego uprawnienia

rażąco narusza równowagę stron umowy. Stosowane przez Spółkę postanowienie, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4559, umożliwia Spółce reprezentowanie konsumentów przed odpowiednimi organami przy jednoczesnym zapewnieniu przez konsumenta, iż nie będzie on wnosił sprzeciwu w zakresie kontynuacji inwestycji (analogicznie jak klauzula wpisana pod nr 4558).

Jednakże porównywane postanowienia nie dotyczą w pełni tożsamych okoliczności faktycznych, a w konsekwencji nie wywołują tożsamych skutków.

Prezes Urzędu w toku postępowania na podstawie wyjaśnień Spółki ustalił, iż Spółka wymagała od konsumenta przedmiotowego pełnomocnictwa celem wybudowania na nieruchomości wspólnej placu zabaw, służącego wyłącznie nabywcom lokali w tej inwestycji – „Villa Campina”, a więc ograniczonej liczbie konsumentów. Specyfika przedmiotowej inwestycji (konieczność wybudowania placu zabaw będącego w standardzie Osiedla) uzasadnia udzielenie przez konsumentów Spółce przedmiotowego pełnomocnictwa celem realizacji zaprojektowanego placu zabaw, co w tym konkretnym przypadku *de facto* leży w interesie samych konsumentów.

Powyższe ustalenia wykazały brak podstaw do uznania przedmiotowych działań Spółki za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, ze względu na fakt, że nie naruszyła ona zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 u.o.k.k.

Okoliczność wskazującą na bezprzedmiotowość, jakim dotknięte jest postępowanie w tym zakresie, stanowi brak wystąpienia przesłanki bezprawności oraz naruszenia zbiorowego interesu konsumentów przedmiotowym działaniem Spółki.

Biorąc pod uwagę ustalony stan faktyczny Prezes Urzędu uznał, że w niniejszej sytuacji zachodzą przesłanki uzasadniające stwierdzenie bezprzedmiotowości postępowania administracyjnego we wskazanym zakresie, a w związku z tym konieczność wydania decyzji o umorzeniu postępowania zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 u.o.k.k.

Wobec powyższego, należało orzec jak w pkt E. 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: J.W. Construction Holding SA, ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki