

## Zakazane klauzule

Przedstawiamy zapisy, jakie nie powinny znaleźć się w umowach kupna - sprzedaży nieruchomości, gdyż są niezgodne z prawem. Zanim podpiszesz - sprawdź. Dane pochodzą z poradnika "Ja poradzić sobie na rynku nieruchomości" przygotowanego przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

### PAMIĘTAJ!

Udostępnienie przez dewelopera nabywcom mieszkań ich lokali przed uzyskaniem zezwolenia na użytkowanie budynku jest sprzeczne z prawem.

Uważna lektura umów proponowanych przez deweloperów bardzo często prowadzi do ujawnienia zamieszczonych w nich niedozwolonych postanowień umownych (klauzul abuzywnych).

Treść każdej umowy zawieranej na rynku nieruchomości powinna być indywidualnie uzgodniona. Jeżeli deweloper lub inny kontrahent konsumenta nie zgadza się na negocjacje odnośnie treści poszczególnych klauzul, należy rozważyć rezygnację z podpisania takiej umowy.

Warunki umowy, które nie zostały uzgodnione z konsumentem indywidualnie, nie wiążą go, jeżeli kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. To nie znaczy, że cała umowa jest nieważna – w pozostałej części obowiązuje.

Za niezgodnione indywidualnie uważa się te postanowienia, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, a zwłaszcza te, które zostały przejęte z wzorca umowy zaproponowanej konsumentowi (art. 3851 Kodeksu Cywilnego).

**W art. 3853 kc ustawodawca wymienił przykładowo postanowienia, które mogą zostać uznane za niedozwolone. Należą do nich warunki umowy, które:**

- wyłączają lub ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy,
- przewidują postanowienia, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznać się przed podpisaniem umowy,
  - uzależniają zawarcie umowy od podpisania przez konsumenta innej umowy, niemającej bezpośredniego związku,
  - uprawniają kontrahenta do jednostronnej zmiany postanowień, bez ważnej przyczyny określonej w umowie,
- wyłączają obowiązek zwrotu konsumentowi uiszczonej zapłaty za świadczenie, które nie zostało spełnione w całości lub w części, jeżeli konsument zrezygnował z zawarcia umowy lub jej wykonania,
- pozbawiają wyłącznie konsumenta prawa do wypowiedzenia umowy, odstąpienia od niej lub rozwiązania,
- nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej w umowie sumy w przypadku rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy,
- nakładają na konsumenta, który nie wywiązał się z umowy lub od niej odstąpił, obowiązek

zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej,

- przyznają wyłącznie przedsiębiorcy uprawnienie do jednostronnej zmiany istotnych cech świadczenia,

- przewidują dla przedsiębiorcy uprawnienie do określania lub podwyższania ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy, bez jednoczesnego przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od tak zmienionej umowy,

- przewidują obowiązek wykonania przez konsumenta świadczenia, mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta, narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który nie jest wedle ustawy właściwy miejscowo.

**Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadzi Rejestr niedozwolonych postanowień umownych, który jest na bieżąco aktualizowany i znajduje się na stronie internetowej Urzędu [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl). Analizując dany projekt umowy, warto skorzystać z podanego adresu internetowego.**

**W rejestrze znajdują się m.in. następujące postanowienia:**

„ W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych”.

„ Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Zamawiającego (-cych) stosownie do postanowień § 9 ust. 1, Wykonawca zwróci Zamawiającemu (-cym) sumę wpłaconą przez Zamawiającego (-cych) na poczet wynagrodzenia za dokończenie domu, w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, potrącając wynagrodzenie za roboty budowlane wykonane do dnia rozwiązania umowy, przy czym wynagrodzenie to zostanie ustalone w następujący sposób: za zużyte materiały budowlane, w wysokości kwot uiszczonych przez Wykonawcę za te materiały, powiększonych o 15% kosztów zaopatrzenia i przy uwzględnieniu norm zużycia materiałów, za robociznę, w wysokości stawki .... zł (słownie:...) za jedną normogodzinę i przy zastosowaniu Katalogów Nakładów Rzeczowych”

„ Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Wykonawcę stosownie do postanowień § 9 ust. 2 Wykonawca zwróci Zamawiającemu (-cym) sumę wpłaconą przez Zamawiającego (-cych) na poczet wynagrodzenia za dokończenie budowy domu, w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, potrącając należne Wykonawcy odszkodowanie umowne oraz wynagrodzenie za roboty budowlane wykonane do dnia rozwiązania umowy, przy czym wynagrodzenie to zostanie ustalone w sposób jak w ust. 1 lit. a) i b.)

„ W przypadku odstąpienia przez Echo Investment S.A. od niniejszej umowy zgodnie z zapisami ust. 1 lub 6 niniejszego paragrafu, ze zwracanej kwoty zostanie potrącona należna Spółce kara umowna w wysokości równoważności 15% ceny lokalu wyrażonej w USD według kursu średniego USD w NBP, obowiązującego w dniu odstąpienia od umowy”.

„ W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w § 1 oferty przedstawionej przez pośrednika z jego pominięciem, Zamawiający zapłaci pośrednikowi prowizję w podwójnej wysokości”.

„ Zleceniodawca zobowiązuje się nie zawierać umów przeniesienia prawa własności z

osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, którym nieruchomości wskazana została jako potencjalnym nabywcom pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 7 pkt. 2 w potrójnej wysokości. Dotyczy to również członków rodziny i znajomych osoby wskazanej”.

„ Zleceniodawca zobowiązuje się do: (...) niezawierania umów przenoszących prawo własności z pominięciem Pośrednika, z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, a których mieszkanie-nieruchomość zostały wskazane przez Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w pkt. 2 w potrójnej wysokości, w terminie 7 dni od daty zawarcia aktu notarialnego. Zleceniodawca zobowiązuje się również nie zawierać takich umów w przypadku rozwiązania niniejszej umowy. Dotyczy to również małżonka, członków rodziny i znajomych”.

„ W razie wypowiedzenia niniejszej umowy przez Zleceniodawcę zobowiązuje się on do niezawierania umów przenoszących prawo własności nieruchomości (mieszkania) z osobami, które zostały wskazane przez Pośrednika jako sprzedającymi, figurującymi w rejestrze Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 3 pkt. 2 w potrójnej wysokości liczonej od ceny ofertowej ustalonej dla danej nieruchomości (mieszkania). Powyższe postanowienie obejmuje również członków rodziny, krewnych, znajomych, itp.”.

„ W razie rezygnacji z usług Pośrednika Zleceniodawca zobowiązuje się do powiadomienia o tym Pośrednika, jak również do niezawierania umów wynajmu z pominięciem Pośrednika z osobami, które wskazane zostały przez Pośrednika, figurującymi w rejestrze Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 3 pkt. 2 w potrójnej wysokości”.

„ W razie rezygnacji z usług Pośrednika i wypowiedzenia umowy, Zleceniodawca zobowiązuje się nie zawierać z pominięciem Pośrednika umowy najmu z osobami, którym wskazano przedmiotowy lokal. Dotyczy to również małżonka, członków rodziny, znajomych. Jednak w przypadku zawarcia umowy Zleceniodawca zapłaci Pośrednikowi prowizję w potrójnej wysokości”.

„ Sprzedającemu nie przysługuje prawo do wycofania oferty sprzedaży w okresie trwania umowy”.

„ W przypadku wycofania oferty w czasie trwania umowy, sprzedający zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 20% ceny gwarantowanej”.

„ Za każdy dzień zwłoki w uregulowaniu należności sprzedający zapłaci 2% odsetek”.

„ W przypadku sfinalizowania przez Oferującego transakcji dotyczącej przedmiotu opisanego w par. 1 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika bezpośrednio lub pośrednio – tj. przez biuro współpracujące z Pośrednikiem, zapłaci tytułem odszkodowania kwotę w podwójnej wysokości prowizji określonej w § 5, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie pięć tysięcy złotych), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z należnymi za zwłokę umownymi odsetkami w wysokości 0,5% (słownie: pół procenta) za każdy dzień zwłoki”.

„ W przypadku sfinalizowania przez Oferującego transakcji dotyczącej przedmiotu opisanego w § 1 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika bezpośrednio lub

pośrednio – tj. przez biuro współpracujące z Pośrednikiem, zapłaci tytułem odszkodowania kwotę w podwójnej wysokości prowizji określonej w § 5, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie złotych: pięć tysięcy), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z należnymi za zwłokę umownymi odsetkami w wysokości 0,5% (słownie: pół procenta) za każdy dzień zwłoki”.

„ W przypadku sfinalizowania przez Poszukującego transakcji dotyczących podmiotów pokwitowanych w Karcie Poszukującego lub o których mowa w § 7 pkt. 6 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika, Poszukujący zapłaci karę umowną w kwocie podwójnej wysokości prowizji określonej w § 7, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie złotych: pięć tysięcy), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z odsetkami”.

„ Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”.

„ Kara umowna należna Nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1% kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”.

„ W przypadku znalezienia przez Pośrednika Nabywcy (najemcy) deklarującego pisemnie wolę zakupu (najmu) za cenę ofertową lub do niej zbliżoną, nie niższą niż 10% oraz odmowy sprzedaży przez Zamawiającego za w/w kwotę - prowizja jest płatna w 100% ustalonej kwoty prowizji, najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia woli zakupu lub 7 dni od dnia rozwiązania tej umowy. A po tym terminie 6% ceny ofertowej nieruchomości, a w przypadku najmu – trzykrotną wartość czynszu”.

„ Spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd, właściwy miejscowo dla siedziby Pośrednika”.

„ W przypadku zmiany powierzchni lokalu, wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”.

„ Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku, zwłaszcza zmiany powierzchni lokali, a co za tym idzie, udziału w nieruchomości gruntowej. Zmiany te nie mogą spowodować konieczności zwiększenia podstawowej ceny o więcej niż 10%”.

„ Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku, dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”.

„ W przypadku rezygnacji z kupna lokalu zwrot sum wniesionych na jego kupno (...) nastąpi: a) po odliczeniu kosztów obsługi tj. 5% planowanego kosztu lokalu w terminie 14 dni od daty wskazania przez rezygnującego innego Kupującego, który wniesie równoważną sumę i podpisze ze spółką umowę, b) po odliczeniu kosztów obsługi tj. 10% planowanego kosztu lokalu w terminie 90 dni od dnia rezygnacji w przypadku niewskazania następcy”.

„ Koszt budowy 1 m2 powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych, mających wpływ na koszt budowy”.

„ Umowa wygasa tylko i jedynie w przypadkach określonych w jej postanowieniach”.

„ W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego Nabywcę”.

„ Nabywca może umowę wypowiedzieć (...) rozwiązanie umowy następuje dopiero w dniu zawarcia przez Spółkę umowy dotyczącej finansowania zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego Nabywcę”.

„ Zawiadomienie Spółki przez Nabywcę o wypowiedzeniu umowy, nie zwalnia Nabywcy od obowiązku wpłaty ustalonych należności, zgodnie z terminarzem płatności, do chwili znalezienia przez Spółkę nowego nabywcy i rozwiązania niniejszej umowy”.

Jeżeli czytając projekt umowy przedłożonej przez dewelopera konsument ma wątpliwości co do któregoś z postanowień, podejrzewa, że w grę może wchodzić klauzula niedozwolona, wskazane jest zasięgnięcie opinii miejskiego/powiatowego rzecznika konsumentów.

**Stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone może zostać uznane w stosunku do każdego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Oznacza to, że w sytuacji zawarcia przez konsumenta z przedsiębiorcą umowy nienegocjowanej indywidualnie, która zawiera postanowienie abuzywne, już wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych, możliwe jest złożenie do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zawiadomienia o podejrzeniu stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.**

**Wyrok Sądu Najwyższego z 13 lipca 2006 roku, sygn. akt III SZP 3/06.**

**W tym konkretnym przypadku praktyka będzie polegała na stosowaniu w umowach z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, które zostały wpisane do wskazanego powyżej rejestru. W przypadku uznania przez UOKiK, że dane zachowanie stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wydawana jest decyzja, w której nakazuje się zaniechanie jej stosowania. Skutek decyzji jest bardzo ważny z punktu widzenia konsumentów, gdyż obejmuje ona wszystkie transakcje danego przedsiębiorcy, a więc cały rynek produktowy, na którym działa.**