

KLAUZULE NIEDOZWOLONE W UMOWACH DEWELOPERSKICH





Firmy deweloperskie w Polsce często stosują w umowach zapisy, które są niekorzystne lub wręcz niezgodne z prawem. Często takie postanowienia wyraźnie faworyzują dewelopera kosztem kupującego. Potwierdzają to analizy umów podpisywanych w różnych inwestycjach w ostatnich latach.

W poniższej tabeli pokazano główne typy takich nieuczciwych zapisów. Ponieważ w każdej umowie mogą one wyglądać trochę inaczej, zostały one pogrupowane według tematu lub skutków, jakie mogą wywołać. Dzięki temu łatwiej zrozumieć, z jakimi nadużyciami najczęściej można się spotkać. W niektórych przypadkach jedna kategoria obejmuje tylko jeden typ zapisu – szczególnie jeśli jego skutki są bardzo poważne.

Taki podział pomaga lepiej zidentyfikować potencjalne zagrożenia związane z zakupem mieszkania od dewelopera.

Oto lista klauzul niedozwolonych, które spotkaliśmy w umowach:

Klauzula waloryzacyjna- zmiana (podwyższenie) ceny lokalu na skutek zmiany jego powierzchni powyżej 2 % bez możliwości odstąpienia od umowy przez nabywcę, lub odstąpienie od umowy na tę okoliczność będzie nadmiernie utrudnione lub związane ze skomplikowaną procedurą i dochowaniem zbyt krótkich terminów.

Klauzula waloryzacyjna- cena sprzedaży lokalu ulegnie waloryzacji.

Klauzula waloryzacyjna- zmiana (podwyższenie) ceny lokalu na skutek wzrostu kosztów materiałów i pracy czy wystąpienia nieprzewidzianych umową okoliczności.

Klauzula waloryzacyjna- obowiązek zapłaty przez nabywcę całej ceny i przeniesienie na niego własności przed zwolnieniem hipoteki, czyli sprzedaż z obciążeniem hipotecznym dewelopera.

Uprawnienie dewelopera do zastosowania zamiennych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych, pod warunkiem zaakceptowania ich jedynie przez projektanta oraz na zasadach przewidzianych przez prawo budowlane.

Klauzula waloryzacyjna- brak regulacji w umowie dotyczącej obowiązku dewelopera co do zwrotu na rzecz nabywcy wpłaconych przez niego środków w przypadku odstąpienia od umowy.

Rażąco wysokie kary umowne zastrzeżone na korzyść dewelopera (powyżej 2% ceny lokalu netto).

Bardzo odległe terminy zobowiązujące dewelopera do przeniesienia własności lokalu przy pełnej wpłacie dokonanej znacznie wcześniej.

Rażąco wysokie „odstępne” (w razie rezygnacji nabywcy z wykonania umowy) ukryte pod postacią opłaty rezerwacyjnej (powyżej 1% ceny lokalu netto).

Zbyt krótki termin, wyznaczony przez dewelopera w związku z przeniesieniem własności lokalu.

Zmiana stawki podatku VAT obciążać będzie nabywcę bez możliwości odstąpienia od umowy przez nabywcę, lub odstąpienie od umowy na tę okoliczność będzie nadmiernie utrudnione lub związane ze skomplikowaną procedurą i dochowaniem zbyt krótkich terminów.

Zakaz dokonywania przeróbek budowlanych i instalacyjnych w lokalu, po jego odbiorze przez nabywcę, pod sankcją utraty gwarancji i/lub rękojmi.

Zastrzeżenie przez dewelopera możliwości przesunięcia terminu zakończenia budowy i

wydania mieszkania z przyczyn od dewelopera niezależnych lub w związku z opóźnieniem w działaniu właściwych organów administracji oraz zastrzeżenie prawa do przedłużenia stosownych terminów o czas trwania przeszkody, lub w przypadku zastrzeżenia obowiązku dewelopera do powiadomienia nabywcy o każdorazowym wstrzymaniu robót dopiero wówczas, gdy takie wstrzymanie trwa dłużej niż 60 dni, lub w innym przypadku odroczenia terminu zakończenia budowy i wydania mieszkania bez uznania tego faktu za zwłokę.

Wydanie nabywcy lokalu w posiadanie nie mając pozwolenia na użytkowanie budynku, lub w bardzo odległym terminie- powyżej 1 roku od dnia zapłaty całej ceny.

Uprawnienie dewelopera do jednostronnego odbioru lokalu + w związku z niestawieniem się nabywcy w wyznaczonym terminie, lub wyłączenie możliwości zgłaszania usterek przy dokonywaniu odbioru.

Powiadomienie nabywcy o możliwości odbioru ze wskazaniem zbyt krótkiego np. 7 dniowego terminu.

Deweloper zwolniony jest od odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju uszkodzenia powstałe w lokalu/budynku po dacie jego odbioru przez nabywcę.

Możliwość odstąpienia przez dewelopera od umowy do dnia wskazanego w umowie bez podania przyczyny, lub w przypadku opóźnienia większego niż 1 dzień w zapłacie przez nabywcę raty.

Zastrzeżenie zwrotu otrzymanej od nabywcy zaliczki (na okoliczność rozwiązania umowy) w rażąco długim terminie, np. 90 dniowym- 6 miesięcy.

Korespondencja wysłana na wskazany w umowie przez nabywcę adres może być uznana za skutecznie doręczoną, nawet jeśli nie zostanie przez niego odebrana i nadawca otrzyma od operatora pocztowego informację o nieodebraniu pisma.

Cena obejmuje jedynie koszt wybudowania lokalu; koszt balkonu i/lub instalacji bądź wszelkich elementów wykończenia (np. grzejniki, parapety) zostanie doliczony do ceny mieszkania, o czym deweloper poinformuje nabywcę w odrębnym piśmie.

Przyznanie deweloperowi funkcji sprawowania zarządu nad nieruchomością wspólną przez okres powyżej 1 roku/ 2 lat- 10 lat na zasadach określonych jednostronnie przez dewelopera (sposób i zakres zarządu określony w sposób pozwalający na uzyskanie rażąco wysokiego zysku /stawki/ oraz/ lub zakres czynności kształtujący niekorzystnie interesy nabywców).

Dopuszczenie różnicy w obmiarze lokalu (pomiędzy obmiarem projektowym a ostatecznym) o więcej niż 2%.

Zastrzeżenie umowne w zakresie skrócenia okresu obowiązywania rękojmi (ochrony nabywcy) poniżej 5 lat (rękojmia na budynki wynosi 5 lat od odbioru lokalu!), lub wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi dla określonych wady lokalu.

Niezasadne zastrzeżenie kary umownej na korzyść dewelopera.

Zwrot wpłaconych zaliczek na rzecz nabywcy w wyniku odstąpienia od umowy z winy dewelopera, lecz bez odsetek.

Postanowienia uprawniające dewelopera do jednostronnej zmiany umowy lub istotnych cech świadczenia bez podania ważnej przyczyny wskazanej w umowie, np. postanowienie, że prace budowlane będą prowadzone zgodnie z Harmonogramem Robót, z zastrzeżeniem, że gdy jest to uzasadnione inwestor ma prawo modyfikacji tego harmonogramu.

Zastrzeżenie, że nabywca nie ma prawa odstąpić od umowy, lub w przypadku udowodnionej winy dewelopera.

Klauzula przyznająca prawo do przeniesienia wszystkich praw i przekazania obowiązków wynikających z umowy na dowolną osobę trzecią (np. innego dewelopera) bez zgody nabywcy.

Postanowienie mówiące, że w wypadku odstąpienia nabywcy od umowy, rozliczenie uzależnione będzie od zawarcia umowy z nowym nabywcą mieszkania lub wpłacenia przez niego środków finansowych.

Zapis wyłączający jurysdykcję sądów polskich lub poddanie sprawy pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego, lub też innego organu. Dodatkowo również postanowienie narzucające rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy dla siedziby inwestora.

Postanowienie, które uzależnia przeniesienie własności nieruchomości na Nabywcę od zapłaty przez niego należności z tytułu administrowania budynkiem czy opłat eksploatacyjnych.

Stosowanie wszelkich niejednoznacznych postanowień, które pozwalają swobodnie interpretować umowę lub stosowanie innych postanowień sprzecznych z obowiązującymi przepisami (ustawami).

