Deweloperzy - Raport UOKiK

Ponad 1,1 tys. zbadanych wzorców umów, blisko 600 przeanalizowanych prospektów informacyjnych. Prawie 500 postanowień umownych wzbudziło zastrzeżenia UOKiK.

Urząd sprawdził czy deweloperzy przestrzegają przepisów. To pierwsza kontrola przeprowadzona przez Urząd od momentu wejścia w życie nowej ustawy.

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego weszła w życie 12 kwietnia 2012 r. Po roku jej obowiązywania, UOKiK przeprowadził kontrolę przedsiębiorców świadczących usługi deweloperskie. Sprawdzono czy wywiązują się oni z obowiązków nałożonych nowymi przepisami. Podczas kontroli trwającej od kwietnia do grudnia 2013 r. Prezes Urzędu przeanalizowała 1162 wzorce umów sprzedaży mieszkania lub domu na rynku pierwotnym, 565 prospektów informacyjnych oraz 1239 faktycznie zawartych kontraktów. Jej celem było wyeliminowanie niekorzystnych dla konsumentów praktyk i postanowień wzorców umownych, a także weryfikacja przestrzegania przez deweloperów przepisów nowej ustawy.

Podczas badania Urząd skontrolował 93 przedsiębiorców, w tym 9 spółdzielni prowadzących działalność deweloperską. Zastrzeżenia wzbudziły praktyki 89 podmiotów — w sumie Prezes UOKiK zakwestionowała 470 niedozwolonych postanowień umownych.

Ochrona środków finansowych

Ustawa obowiązująca od 21 miesięcy nałożyła na przedsiębiorców szereg zobowiązań, mających w rezultacie lepiej chronić interesy konsumentów. Najważniejszym z nich jest zapewnienie środka ochrony finansów klientów w razie bankructwa dewelopera — jest nim mieszkaniowy rachunek powierniczy w czterech możliwych konfiguracjach. Może to być zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej, bądź otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy bez dodatkowych zabezpieczeń. Tylko jeden ze skontrolowanych deweloperów nie przestrzegał tego obowiązku, Urząd postawił mu zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Prospekt informacyjny

Prezes Urzędu skontrolowała 565 prospektów informacyjnych przekazanych przez 84 deweloperów. Pomimo obowiązku ustawowego, 9 przedsiębiorców nie zamieściło w nich wymaganych informacji. W takim przypadku nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów. Najczęściej brakowało harmonogramu prac (7 przypadków) oraz informacji o prawie do odstąpienia od umowy i wymaganych załącznikach (np. rzutu kondygnacji z zaznaczeniem lokalu). Pominięcie ważnych informacji przez dewelopera, zdaniem Urzędu, może znacząco wpływać na decyzję nabywcy. Tym bardziej, że w wielu przypadkach decyzja podejmowana jest wyłącznie w oparciu o prospekt, bez możliwości obejrzenia budowanego mieszkania lub domu. W związku z niekompletnymi prospektami UOKiK postawił 11 zarzutów.

Umowy stosowane przez deweloperów

Nowe przepisy nakazują zamieszczanie w umowie określonych informacji. Należą do nich m.in.: cena, opis zasad działania rachunku powierniczego, powierzchnia lokalu i sposób jej pomiaru, termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych oraz przeniesienia praw na nabywcę. Brak któregokolwiek z nich uprawnia konsumenta do bezkosztowego odstąpienia od umowy. Spośród skontrolowanych deweloperów, 10 nie zamieściło w treści umów informacji wymaganych przez ustawę. W związku z pomijaniem w nich ważnych informacji, UOKiK postawił 12 zarzutów.

Ponadto jak wykazało badanie, aż 470 postanowień umownych zawierało niedozwolone postanowienia. Prezes UOKiK najczęściej kwestionowała wyłączanie lub ograniczanie odpowiedzialności deweloperów za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. 75 przedsiębiorców unikało odpowiedzialności m.in. za nieterminowe oddanie lokalu, zmianę jego powierzchni, wady w wykonaniu czy wprowadzenie zmian w projekcie. Ponadto deweloperzy uniemożliwiali odstąpienie od umowy w przypadku zmiany ceny, nakładali na konsumenta nieuzasadnione obowiązki, np. ubezpieczenia czy wykończenia lokalu i nie zamieszczali w umowach danych wymaganych przez ustawę.

Debata UOKiK i dyżur ekspertów

5 lutego w godz. 10.00-12.30 w Centrum Konferencyjnym UOKiK przy pl. Powstańców Warszawy 1 w Warszawie, odbędzie się debata „Ustawa deweloperska w praktyce – perspektywa uczestników rynku”. W tym czasie wszyscy konsumenci zamierzających kupić mieszkanie lub dom u dewelopera będą mieli możliwość skorzystania z bezpłatnych porad ekspertów. Konsultacji udzielać będą rzecznicy konsumentów i przedstawiciele Federacji Konsumentów. Zainteresowanych uzyskaniem porady prosimy o przyniesienie dokumentów pomocnych w ustaleniu szczegółów sprawy (np. korespondencja z deweloperem, wzór umowy, prospekt informacyjny). Zapraszamy również do lektury poradnika UOKiK przygotowanego dla konsumentów kupujących dom lub mieszkanie u dewelopera.