**Umowa deweloperska - jakie zapisy są niedozwolone?**

**Można by sądzić, że umowa zawarta pomiędzy klientem a sprzedawcą jest wyłączną sprawą tych dwóch stron. Jeśli jednak klientem jest konsument, a sprzedawcą firmą, pojawia się ryzyko, że przedsiębiorca będzie chciał narzucić korzystne dla siebie warunki umowy. Rejestr Klauzul Niedozwolonych oraz baza decyzji Prezesa UOKiK mają zapobiegać takim sytuacjom.**

Choć teoretycznie wszystkie strony umowy są sobie równe, w praktyce pozycja konsumentów może okazać się słabsza niż pozycja przedsiębiorstw. Szczególną sytuacją jest zawieranie umowy z deweloperem. Potencjalny klient otrzymuje wówczas do podpisania projekt umowy, zazwyczaj taki sam, jak inni klienci, a zawarte w nim postanowienia bywają przedstawiane w taki sposób, jakby nie podlegały negocjacjom.

**Konsumenci pod ochroną**

W sytuacji, gdy kupujący nie zgadza się z niektórymi zapisami, może oczywiście zgłosić swoje uwagi, ale jeśli deweloper nie zechce ich uwzględnić, konsumentowi pozostaje pogodzić się ze stanowiskiem przedsiębiorcy lub… zrezygnować z wymarzonego mieszkania. Deweloperzy doskonale wiedzą, jak silne emocje wzbudza u klientów wybór lokum – dla wielu osób to jeden z najważniejszych zakupów w życiu. A skoro tak, to kupujący często gotów jest pójść na wiele ustępstw, byle tylko nabyć swoje wymarzone „m”. Tak jednak być nie musi.

Właśnie po to, by pomóc kupującym, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadzi Rejestr Klauzul Niedozwolonych oraz bazę decyzji Prezesa UOKiK, a więc takich zapisów, których nie wolno stosować w umowach z konsumentami. Jeśli takie warunki znajdą się w umowie, będziemy mieli do czynienia z naruszeniem zarówno Kodeksu cywilnego, jak i Ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- Duża część wpisów w rejestrze dotyczy branży nieruchomości. Oznacza to, że wiele firm budowlanych i deweloperów umieszcza w swoich umowach zapisy niedozwolone – mówi adwokat Marta Kawecka z portalu LegalnaBudowa.pl. - Naraża to firmy na ryzyko uznania umowy w części za nieważną, a ponadto na ryzyko dotkliwej odpowiedzialności finansowej przed UOKiK, nawet do wysokości 10% ubiegłorocznych przychodów – podkreśla.

Aby przedsiębiorcy mogli uniknąć kar, a konsumenci zawczasu zareagować na niekorzystne dla nich zapisy, obydwie strony powinny mieć świadomość, jakie klauzule nie powinny znaleźć się w umowie deweloperskiej. Choć klauzul niedozwolonych związanych z branżą nieruchomości jest w rejestrze ponad 500, większość nich dotyczy jednego z wymienionych niżej zagadnień.

**Klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich**

**Cena sprzedaży.** Cena w umowie musi zostać określona w sposób jednoznaczny, z uwzględnieniem podatków oraz innych kosztów. Nie można np. podać ceny netto. Poza tym cena nie może być uzależniona od okoliczności (np. od pomiaru mieszkania).

**Prawo do rezygnacji.** Konsument ma prawo odstąpić od umowy, np. gdy w skutek zmiany podatku VAT cena lokalu ulegnie zmianie lub gdy użyte zostaną inne materiały budowlane, niż te określone w umowie. W przypadku rezygnacji klienta, deweloper nie powinien narzucać wygórowanych kar umownych.

**Zwrot ceny.** Deweloper nie może utrudniać klientowi zwrotu wpłaconych środków w przypadku odstąpienia od umowy. Niedozwolone jest, aby uzależniać datę wypłaty od terminu pozyskania nowego nabywcy lub aby klient musiał czekać na środki kilka miesięcy.

**Spóźniona płatność.** Umowa nie może pozwalać firmie na natychmiastowe odstąpienie od umowy w przypadku, gdy klient spóźni się z zapłatą. Jeśli kupujący nie dokona płatności w terminie, powinien zostać mu wyznaczony dodatkowy termin.

**Dodatkowe koszty.** Umowa nie może nakładać na klienta obowiązku zapłaty ewentualnych kosztów windykacji.

**Zwłoka dewelopera.** Umowa nie może przewidywać, że firma będzie mogła spóźnić się z budową lub oddaniem nieruchomości, nie ponosząc z tego tytułu odpowiedzialności.

**Kary umowne.** Jeśli umowa przewiduje nakładanie kar umownych na konsumenta, muszą być przewidziane również takie sytuacje, w których ukarany zostanie deweloper. Kary nie mogą być nakładane tylko na jedną ze stron, nie może też występować rażąca dysproporcja w ich wysokości, szczególnie na niekorzyść konsumenta.

**Odbiór lokalu.** Umowa nie może przewidywać sytuacji, w której odbiór mieszkania zostanie dokonany jednostronnie, bez obecności klienta.

**Odwołania i odmowy**. Umowa nie może zmuszać kupującego do podpisania protokołu odbioru, jeśli ten zgłasza zastrzeżenia do lokalu. Klient nie może też zostać pozbawiony możliwości składania odwołań w procesie inwestycyjnym**.**

**Dostarczanie korespondencji.** Niedozwolone jest klauzula, zgodnie z którą korespondencja wysłana do klienta zostanie automatycznie uznana za dostarczoną, nawet jeśli klient nie będzie miał możliwości jej odebrania.

**Określenie sądu.** Zapisy umowy nie mogą narzucać, że sprawy związane z umową będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby przedsiębiorcy.

**Co zrobić, gdy w umowie jest klauzula niedozwolona?**

Jeśli klient znajdzie w proponowanej przez dewelopera umowie zapisy identyczne lub podobne do tych, które zostały opublikowane w Rejestrze Klauzul Niedozwolonych, powinien poinformować o tym firmę i zażądać takich zmian, które uczynią umowę zgodną z prawem. W razie wątpliwości można też skontaktować się z kancelarią prawną lub rzecznikiem praw konsumenta, by wyjaśnić swoje wątpliwości.

- Jeżeli deweloper nie zgodzi się zmienić zapisów, które w ocenie klienta mogą być uznane za klauzule niedozwolone, może on złożyć zawiadomienie do UOKiK – mówi adwokat Marta Kawecka z portalu LegalnaBudowa.pl. - Warto przy tym pamiętać, że jeśli kupujący podpisze umowę, która zawiera klauzule niedozwolone, nie będą go one obowiązywały z mocy prawa.

Zgodnie z Art. 385. §1. Kodeksu cywilnego, *postanowienia, które nie zostały uzgodnione indywidualnie, nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy*.

Jeżeli więc deweloper będzie chciał wykorzystać klauzule niedozwolone, zadziała niezgodnie z prawem. W takiej sytuacji zapisy takie można traktować jako nieistniejące. Jeśli przedsiębiorca wykorzysta taki zapis na niekorzyść konsumenta to należy sprawę skierować do sądu (rejonowego lub okręgowego) o uznanie danego postanowienia za niewiążące.

Źródło: [LegalnaBudowa.pl](http://LegalnaBudowa.pl)

Fot. Pixabay