

**40**LUBELSKI
LIPIEC '80

Urząd Miasta Lublin

ISO 9001:2015
Pb 583555

MRK.742.617.2020

Biuro Miejskiego Rzecznika Konsumentówul. Spokojna 2, 20-074 Lublin, tel.: +48 81 466 1600, fax: +48 81 466 1601
ePUAP: /JMLublin/SkrytkaESP, e-mail: mrk@lublin.eu, www.um.lublin.eu

Lublin, 14 stycznia 2021

**Capitalia Real Estate
Gęsia Sp. zo.o.
ul. Misjonarska 20
20-107 Lublin**

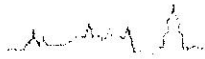
Mając na uwadze art 42 ustawy z 16 lutego 2007 o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz U 1076 z 2020 t.j.) oraz wpływające skargi konsumentki zwracam się o dokonanie korekty metody obliczania powierzchni mieszkań na osiedlu EKO PARK przy ul. Kwarcowej 22 a tym samym należności za zakupione nieruchomości mieszkalne oraz wyeliminowanie z wzorców umownych stosowanych przez Spółkę zapisów niezgodnych z prawem lub dobrymi obyczajami, które rażąco naruszają interes konsumenta.

Powierzchnia mieszkań oferowanych konsumentom jest uwidoczniiona w rzucie kondygnacji przywoływanym w Prospekcie informacyjnym. W treści Umów deweloperskich zawieranych z Konsumentami była również wskazana jako czynnik kształtujący cenę. Strony zastrzegły, że rozliczenie końcowe będzie uwarunkowane obmiarem końcowym. Wskazany wówczas miernikiem obliczenia powierzchni miała być norma PN-ISO 9836:1997.

Projekt architektoniczny, cały proces budowlany ale i składanie ofert konsumentom powinny być przeprowadzane z uwzględnieniem wszystkich obowiązujących przepisów oraz dobrych praktyk handlowych wypracowanych dotychczas przez Państwa branżę.

Tymczasem z treści przedstawionej dokumentacji wynika jednoznacznie, że wobec konsumentów są stosowane nieuczciwe praktyki handlowe a wzorzec umowy deweloperskiej w zestawieniu z obecnym działaniem mającym sfinalizować przeniesienie własności nieruchomości narusza interesy konsumentów.

W umowach deweloperskich przewidziano, że powierzchnia użytkowa lokalu mierzona będzie według zapisów Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z 25 kwietnia 2012 i wymienionej normy PN-ISO9836 1997. Wskazane Rozporządzenie utraciło moc we wrześniu 2020.



Obowiązujące obecnie Rozporządzenie jednoznacznie kwalifikuje dla czytelności danych powierzchnię użytkową w § 20 ust 1 pkt 4, przy czym:

- powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy,
- przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych za lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

Przywołana w Rozporządzeniu norma porządkuje wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe stanowiąc o wielkości przedmiotu umowy.

Wśród wskaźników powierzchniowych wymienia się między innymi powierzchnię kondygnacji netto oraz powierzchnię użytkową.

W Państwa wzorcu umownym w § 6.2 znalazł się zapis, który zdefiniowane w przepisach pojęcie powierzchni użytkowej deformuje przypisując dodatkowe wielkości mogące wpłynąć na cenę. Zapis dodatkowy, iż powierzchnię użytkową powiększa się o powierzchnię pod ściankami działowymi zniekształca całkowicie wielkość przedmiotu umowy.

Norma PN-ISO9836 1997 w sposób opisany w powyższym zapisie umowy definiuje inną wielkość tj. powierzchnię kondygnacji netto.

Skoro strony wskazały, że powierzchnia będzie ustalana według określonego wzorca zawartego w bezwzględnie obowiązujących przepisach, przedsiębiorca nie może decydować jednostronnie o zgodności świadczenia z umową. Zapis o takim kształcie stanowi niedozwolone postanowienie w rozumieniu art 385³ pkt 8 i 9 Kodeksu cywilnego i nie wiąże konsumenta jako sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami.

Zwracam uwagę na jeszcze jeden aspekt, który powinien wpłynąć na Państwa decyzje. Obmiar pod powierzchnią ścianek działowych czy wnęk stanowi element powierzchni konstrukcyjnej. Nie może zatem wielkość stanowiąca udział powierzchni konstrukcyjnej stanowić jednocześnie części powierzchni użytkowej. Taki sposób przeliczania powierzchni wypacza dane całościowe i przeczy logice.

W związku faktem, że inwestycja nie została zrealizowana w terminie przewidzianym umowami deweloperskimi konsumenci mają w umowach zapewnioną możliwość dochodzenia kar umownych. Dotarły do rzecznika informacje, że konsumenci są zniechęceni do podejmowania działań przedstawiania Państwu swoich roszczeń. Skutecznym narzędziem stała się możliwość wydania kluczy i objęcia lokalu w posiadanie. Z otrzymanych informacji



wynika, że takie możliwości otrzymują tylko ci nabywcy, którzy podpiszą Protokół zdawczo-odbiorczy, w którym znalazły się zapisy o powierzchni do rozliczeń finansowych. Ci konsumenci, którzy nie akceptują przedstawionych zasad rozliczeniowych nie mają możliwości wykonywania prac adaptacyjnych w lokalach mieszkalnych. Zostają narażeni na kolejne koszty i niepewność. Należy mieć na uwadze, że przewidywany termin objęcia lokalu kształtował określone decyzje inwestycyjne, rezerwacje ekip remontowych. Utrudnianie objęcia przez konsumentów lokalu naraża ich na opłacanie postojowego na rzecz kontrahentów-wykonawców remontów, koszty magazynowania materiałów budowlanych oraz inne straty stanowiące znaczną szkodę majątkową.

Deweloper takim ukształtowanie protokołu zadbał o swoje interesy ale nie wziął pod uwagę faktu, że wobec konsumenta tego rodzaju działania stanowią nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu przepisów Ustawy z 23 sierpnia 2007 o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U2017.2070 t.j.)

Oczekuję, że przeanalizujecie Państwo powyższą argumentację a dotychczas podjęte kroki zostaną zweryfikowane w celu wyeliminowania niekorzystnych, sprzecznych z prawem i dobrymi obyczajami praktyk.

O zajęтым stanowisku proszę powiadomić rzecznika w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia.

Do wiadomości:

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Delegatura w Lublinie
ul. Ochotnicza 10
20-012 Lublin

Miasto Ochrony Konkurencji i Konsumentów

