

Kluczy nie ma, kredyt już jest. Deweloper zwleka z oddaniem mieszkań. Co może zrobić klient?

Martyna Śmigiel 9 sierpnia 2018 | 07:00



Klucze do nowych mieszkań miały być w kwietniu, według deklaracji dewelopera będą w grudniu. W tym czasie trzeba spłacać kredyt, a dach nad głową - wynajmować. Albo mieszkać kątem u rodziców. Klienci są rozgoryczeni, a deweloper tłumaczy, że wszystko przez kryzys w branży budowlanej.

Syn naszej czytelniczki pani Małgorzaty w listopadzie ubiegłego roku kupił mieszkanie na os. Zielona Dolina II. Dwa pokoje na pierwszym piętrze w środku Zielonej Białoleki. Niska zabudowa – jak pisze deweloper, firma J.W. Construction – podkreśla kameralność oraz prestiż osiedla.

Miała być wiosna w Zielonej Dolinie

– *Przy zakupie firma poinformowała, że klucze będą do odbioru w kwietniu tego roku* – mówi pani Małgorzata. Miała być więc wiosna w Zielonej Dolinie.

– *Ale w kwietniu usłyszeliśmy, że klucze będą dopiero jesienią. Teraz okazuje się, że dopiero w grudniu. W marcu syn specjalnie ściągnął do Warszawy swoją dziewczynę, która pracowała w Bydgoszczy. Zamiast wprowadzić się na swoje już wiosną, od kwietnia oboje mieszkają u mnie* – opowiada pani Małgorzata. W podobnej sytuacji są kupcy innych mieszkań na tym osiedlu. Jeśli zapożyczyli się w banku, już muszą spłacać kredyty. I jednocześnie znaleźć sobie inne lokum do mieszkania.

– *Syn spłaca kredyt od maja. Ciągłe wydzwaniamy do dewelopera i niczego nie możemy się dowiedzieć. Czujemy się bezsilni w starciu z dużą firmą, która ma świetnych prawników, więc pewnie nie ma nawet sensu iść do sądu* – wzdycha pani Małgorzata. – *Usłyszeliśmy od dewelopera, że opóźniła się dokumentacja od dostawcy prądu, firmy Innogy, i Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji. Poprosiliśmy o udostępnienie dokumentów. W odpowiedzi usłyszeliśmy: „Zarząd nie przychylił się do prośby”.*

MPWiK twierdzi z kolei, że to deweloper nie wywiązał się z terminów określonych w umowie i dokumentację budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przekazał ponad pół roku po wyznaczonym terminie. Przez to MPWiK przetarg na prace ogłosiło dopiero... w kwietniu tego roku, a przez wysokie ceny ofert powtórzyło go – tym razem z sukcesem – pod koniec lipca. – *Wykonawca zgodnie z kontraktem powinien zrealizować inwestycję do końca kwietnia 2019 r.* – informuje Marta Pytkowska z MPWiK.

Milena Rusin z Innogy twierdzi, że deweloper zwleka również z udostępnieniem terenu pod budowę sieci elektroenergetycznej.

Lokatorzy czekają na mieszkanie, budowy – na pracowników

Co na to deweloper? Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction w korespondencji ze „Stołeczną” nie powołuje się na problemy z dostawcami prądu i wody, ale na kłopoty branży budowlanej. W jej mailu czytamy: „Powodem opóźnień w oddawaniu inwestycji jest trudna sytuacja na rynku pracy, z którą od dłuższego czasu boryka się cała branża budowlana. Wykonawcy nie są w stanie za-

pewnić odpowiedniej liczby pracowników na budowie, dlatego prace nie są realizowane zgodnie z harmonogramem. Rosną też ceny materiałów budowlanych i koszty wykonawstwa”.

Co w tej sytuacji może zrobić klient? – *Ubiegać się o wypłatę odsetek. Nie reguluje tego ustawa, ale umowa z deweloperem, warto więc zwracać na to uwagę przy jej podpisywaniu. Praktyka jednak pokazuje, że większość umów zawiera taki zapis, zwłaszcza z dużymi firmami* – mówi Piotr Semeniuk, prawnik z firmy Pewny Lokal, która pomaga w analizie umów i odbiorach mieszkań.

Wysokość odsetek zależy od umowy, ale te standardowe zgodnie z prawem to 7 proc. w skali roku. – *Większość umów nakazuje obliczać te 7 proc. rocznych odsetek od wartości mieszkania. Jeśli umowa daje prawo do odsetek i deweloper spóźnia się z przeniesieniem własności mieszkania na klienta np. cztery miesiące, to wynoszą one jedną trzecią z tych 7 proc.* – precyzuje Semeniuk. – *Konieczność opłacania najmu zamiast mieszkania we własnym lokum to również nasza szkoda, której wartość deweloper powinien nam zwrócić.*

Radzi, by zwrócić się z takim pismem do dewelopera jeszcze przed przeniesieniem własności mieszkania. – *Nasza praktyka pokazuje, że jeśli deweloper czuje, że utrzyma klienta, będzie mu zależało, by jak najszybciej sprawę zamknąć, a więc wypłacić odsetki i przenieść własność. Gorzej, jeśli chcemy odstąpić od umowy, co możemy zrobić po 120 dniach od wezwania dewelopera do przekazania własności. Często deweloperzy widzą, że i tak stracili klienta, więc wolą iść z nim do sądu niż na ustępstwa* – ocenia Semeniuk. Przyznaje, że sygnałów o opóźniających się inwestycjach jego firma dostaje coraz więcej, choć głównie dotyczą one małych firm w podwarszawskich miejscowościach.

Deweloper: Mostek na przeprosiny

Mieszkania w Zielonej Dolinie II mają zostać przekazane klientom z ośmiomiesięcznym opóźnieniem.

– *Terminowo wypłacamy odsetki* – deklaruje Ostrowska. Dodaje, że w ramach rekompensaty dla przyszłych mieszkańców firma wybuduje mostek nad rzeką Długą, łączący osiedle z ul. Ostródką, co ma ułatwić mieszkańcom dotarcie do planowanej w pobliżu pętli autobusowej. – *Uzgodnienia w tej kwestii są prowadzone z zarządem dzielnicy* – mówi Ostrowska.