

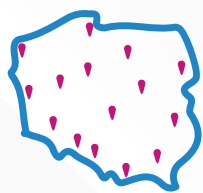


Kary umowne



Stoimy w obronie konsumentów!

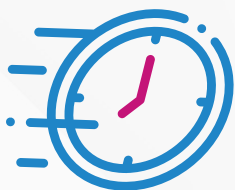
Pewny Lokal to profesjonalne audyty techniczne i prawne nieruchomości. W skład zespołu Pewnego Lokalu wchodzi kilkudziesięciu inżynierów, prawników i programistów. Łączymy wiedzę o nieruchomościach z dużym doświadczeniem analitycznym i biznesowym, dlatego wiemy jak wydobywać istotne informacje i je zwięźle przekazywać. Z nami na pewno nie kupisz kota w worku!



OGÓLNOPOLSKA FIRMA INŻYNIERYJNA

Pewny Lokal to **największa** firma inżynierska specjalizująca się w przeglądach mieszkań.

Dzięki naszej skali jesteśmy w stanie **inwestować w drogi i certyfikowany sprzęt** do przeglądów (łaty, poziomice, kątowniki, dalmierze laserowe, itp). Ze względu na naszą skalę możemy też **bieżąc szkolić inżynierów** i być realną przeciwwagą negocjacyjną względem deweloperów.



DOŚWIADCZENIE

Jesteśmy zdecydowanie największą firmą prawniczą w Polsce, która pomaga nabywcom w bezpiecznym kupnie mieszkania. **Co miesiąc trafia do nas blisko stu klientów** zainteresowanych profesjonalną analizą prawną. Dzięki wykonaniu **setek analiz umów**, znamy od podszewki praktycznie każdego dewelopera i wiemy, jakie są **najczęstsze niebezpieczne klauzule** stosowane przez niego w projektach umów.



KANCELARIA OD PRAWA NIERUCHOMOŚCI

Pewny Lokal to nie tylko inżynierowie wyspecjalizowani w przeglądach technicznych mieszkań i domów, ale także **prawnicy, którzy zjedli zęby na prawie nieruchomości**. Nasze usługi obejmują analizę ksiąg wieczystych, pomoc przy negocjowaniu umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży mieszkania/domu, a także **darmowe wsparcie naszej infolinii prawnej** przed i w trakcie przeglądu.



WYMIANA KOMPETENCJI

Pewny Lokal to zarówno **kancelaria**, która specjalizuje się w prawie nieruchomości jak i **firma inżynierska**, która zajmuje się odbiorami technicznymi mieszkań i audytem technicznym nieruchomości. Czasami wiedza inżynierów przydaje się także podczas analizy umowy deweloperskiej - **nasz prawnik zawsze może poprosić o pomoc w analizie doświadczonego inżyniera**.

Spis treści

- 4** | Odsetki - rodzaje i stawki
- 5** | Odsetki a kary umowne
- 6** | Za co kary umowne i odsetki?
- 7** | Podwójność karania
- 7** | Odstąpienie przez dewelopera
w razie opóźnień nabywcy z płatnością bez umownego prawa
- 8** | Proporcjonalność kar i odsetek

Odsetki

1. **Odsetki kapitałowe** - odsetki ustawowe za korzystanie z cudzego kapitału (art. 359 k.c.)
Nie stosuje się ich w umowie deweloperskiej, ponieważ nie dochodzi do np. pożyczki.

	do 9 kwietnia	od 9 kwietnia
ustawowe	4,5%	4%
maksymalne	9%	8%

2. **Odsetki za opóźnienie** (art. 481 k.c.)
W umowie deweloperskiej stosuje się odsetki za opóźnienie.

	do 9 kwietnia	od 9 kwietnia
ustawowe	6,5%	6%
maksymalne	13%	12%

3. **Odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych** (tzw. ustawa o zatorach płatniczych) - 9,5%.
Nie stosuje się ich w umowie deweloperskiej, bo dotyczą tylko transakcji między przedsiębiorcami.

4. Konsument i przedsiębiorca

Ustawa deweloperska mówi jedynie o „nabywcy” lokalu. Nabywcą może być jednak zarówno osoba fizyczna, jak i jednoosobowa działalność gospodarcza. Dlatego też przy umowie deweloperskiej będziemy mieć odsetki w transakcjach handlowych w wysokości 9,5%, pod warunkiem, że nabywca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą.

5. Odsetki ustawowe vs. maksymalne

- ustawowe należą się nawet jeżeli umowa milczy na temat odsetek
- umowne odsetki nie mogą przekroczyć maksymalnych odsetek ustawowych
- jeżeli umowne są wyższe niż maksymalne ustawowe, to i tak należą się ustawowe maksymalne

6. Od czego nabywca może płacić odsetki?

- od ceny
- od niezapłaconych pozostałych rat
- od zapłaconych rat
- od zapłaconej raty

Odsetki zawsze płacone są od zaległości (w umowie deweloperskiej od niezapłaconej raty), w przeciwnym razie jest to już kara umowna, a więc „odsetki” od zapłaconych rat to kara umowna.

7. Obliczanie odsetek

Jak obliczyć maksymalne odsetki w przypadku opóźnień z płatnością rat (od niezapłaconej raty)?
Odsetki liczymy w skali rocznej: np. 6,5% odsetek ustawowych to ok. 0,018% za każdy dzień opóźnienia od danej kwoty (6,5/365).

Przykład

Wysokość raty: 1000 PLN

Opóźnienie: 14 dni

Wysokość odsetek: $14 * 0,018 * 1000 = 2,52$ PLN

Odsetki a kary umowne

1. Świadczenie pieniężne vs. niepieniężne

- pieniężne są po stronie nabywcy (cena, raty)
- niepieniężne są głównie po stronie dewelopera (po stronie dewelopera: budowa; po stronie nabywcy: stawienie się do odbioru, podpisanie umowy końcowej)
- zasada: odsetki są za opóźnione świadczenia pieniężne, a kary umowne za niewykonanie świadczeń niepieniężnych
- nie może być zapisu, mówiącego, że "przysługują odsetki za opóźnienie w wydaniu mieszkania nabywcy" - wówczas mowa o karze umownej, błędnie nazywanej w umowie odsetkami

2. Kary pieniężne w postaci odsetek vs. kary ryczałtowe

Kara ryczałtowa to zawsze jednorazowa suma np. „5% ceny mieszkania”

3. „Kary umowne w postaci odsetek” na rzecz nabywcy vs. ryczałtowe kary umowne na rzecz dewelopera.

4. Zadatek a ryczałtowa kara umowna

Zadatek = ryczałtowa kara umowna. Jest to w zasadzie to samo, bo obie formy mają charakter jednorazowej płatności.

ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNE

cena nieruchomości

ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNE

stawienie się na odbiorze technicznym
stawienie się na podpisaniu umowy



ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNE

budowa nieruchomości
stawienie się na odbiorze technicznym
stawienie się na podpisaniu umowy

Za co kary umowne i odsetki?

1. Kary umowne przysługują jedynie w przypadku ich zastrzeżenia w umowie. Jeśli w umowie nie ma informacji o karach na rzecz nabywcy, to nie będą mu one przysługiwać.
2. Przy karze umownej nie trzeba udowadniać szkody. Wystarczy spełnić przesłanki jej zachodzenia.
3. Odszkodowanie przewyższające karę umowną (art. 484 § 1 zd. 2 k.c.)?
W przypadku braku odpowiedniego zapisu w umowie, nabywca nie może żądać odszkodowania wyższego od kary umownej zastrzeżonej w umowie (np. jeśli deweloper zastrzegł w umowie, że jeśli nie przeniesie na nabywcę własności lokalu i nabywca odstąpi od umowy). Warto wpisać do umowy klauzulę, zgodnie z którą nabywcy przysługuje również prawo do odszkodowania wyższego niż kara umowna (szczególnie w przypadku niskiej kary umownej).

KARY DLA NABYWCY

- opóźnienie w ratach - **odsetki**
 - za opóźnienie w ratach nabywca płaci ustawowe odsetki w wysokości 6,5%
 - nawet jak umowa milczy na temat odsetek na rzecz dewelopera, to i tak nabywca musi liczyć się z ich zapłatą, bo taki obowiązek wprost wynika z k.c.
 - są to jedyne „klasyczne” odsetki, a cała reszta to „kary umowne w postaci odsetek”
- niestawienie się do odbioru pomimo wezwania (forma, liczba wezwań, czas) - **kara**
- niestawienie się do podpisania umowy przenoszącej własność (forma, liczba wezwań, czas) - **kara**
- odstąpienie od umowy przez nabywcę bez podania przyczyny - **kara**
- odstąpienie od umowy przez dewelopera z przyczyn leżących po stronie nabywcy - **kara**

KARY DLA DEWELOPERA

- opóźnienia w przeniesieniu własności (jedyne ustawowe prawo do odstąpienia nabywcy od umowy deweloperskiej) - **kara**
- opóźnienia w udostępnieniu mieszkania do odbioru/wydania - **kara**
 - zwykle w umowach brak określonych kar umownych za takie opóźnienie
 - nabywca musiałby wykazać szkodę, żeby dochodzić odszkodowania od dewelopera;
 - jeśli umowa mówi tylko o odbiorze mieszkania, to domniemuje się, że przekazanie kluczy ma miejsce w dniu podpisania umowy przeniesienia własności
 - określenie wydania lokalu jest często nieprecyzyjne (np. określone jako przejście opłat za media)
- opóźnienia w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie/zakończenia prac budowlanych (rzadko) - **kara**
- odstąpienie od umowy przez dewelopera bez podania przyczyny - **kara**
- odstąpienie od umowy przez nabywcę z przyczyn leżących po stronie dewelopera - **kara**

Podwójność karania?

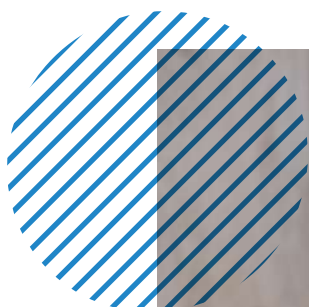
1. Możliwość żądania przez dewelopera ryczałtowych kar umownych w przypadku opóźnień nabywcy z płatnością:
 - deweloper nie może żądać ryczałtowych kar umownych, ale może żądać zapłaty odsetek do wysokości odsetek maksymalnych, w przeciwnym wypadku jest to abuzywne
 - np.: 1% ceny za każdy dzień opóźnienia, dopóki nie przekraczają maksymalnych odsetek ustawowych jest ok.
2. Możliwość żądania przez dewelopera ryczałtowych kar umownych w przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera z powodu opóźnień nabywcy:
 - deweloper może żądać ryczałtowych kar umownych, ale nie może żądać zapłaty odsetek za okres opóźnienia (ustawowych/umownych), w przeciwnym wypadku jest to abuzywne
 - odstępując z powodu opóźnienia, deweloper nie może żądać nic ponad maksymalne odsetki ustawowe za tę część ceny (ratę), której nabywca nie zapłacił; wszystko powyżej będzie abuzywne (powyższy pogląd jest kontrowersyjny, ale prawnicy Pewny Lokal stoją na takim stanowisku).
3. Jeśli zadatek jest niższy niż maksymalne odsetki ustawowe to deweloper może żądać odsetek do wysokości odsetek maksymalnych (wliczając w to zadatek). [Tylko w tej sytuacji możliwa jest podwójność karania.](#)

Odstąpienie przez dewelopera w razie opóźnień nabywcy z płatnością bez umownego prawa

1. Zwykle nabywca nie ma prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, ale de facto ma, bo [od momentu poinformowania dewelopera przez nabywcę, że ten drugi nie jest w stanie spełnić świadczenia, deweloper nie powinien naliczać odsetek \(umownych/ustawowych\) za kolejne dni](#); w przeciwnym razie oznaczałoby to możliwość naliczania odsetek na rzecz dewelopera bez końca.
2. Jeśli jest zastrzeżona kara umowna, deweloper może ją naliczyć (w przypadku zadatku zatrzymać go).
3. Jeśli zadatek przekracza maksymalne odsetki ustawowe od momentu zwłoki z zapłatą przez nabywcę, wówczas deweloper może pobrać wyłącznie zadatek (nie przysługuje mu prawo do odsetek).
4. Jeśli deweloper poniósł wyższą szkodę, może żądać więcej, jeśli nie ma klauzuli zgodnej z Kodeksem Cywilnym, że może żądać odszkodowania przekraczającego wysokość kary umownej (tutaj: zadatku).
5. Po otrzymaniu przez dewelopera informacji od nabywcy, że nabywca nie jest w stanie dalej płacić rat, deweloper w praktyce powinien odstąpić od umowy potrącając lub naliczając należne odsetki lub kary umowne (zobacz wyżej).

Proporcjonalność kar i odsetek

1. Art. 25 ustawy deweloperskiej: „Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.”
2. Porównujemy to co jest porównywalne: kwota (stopa procentowa odniesiona do tej samej kwoty) i okres (kary umowne nalicza się w pewnym okresie, który można porównać do okresu naliczania odsetek, czyli „kary umowne w postaci odsetek”) muszą być takie same, ale inne zdarzenia;
3. Należy weryfikować analogiczne odsetki/kary na rzecz nabywcy, jak i dewelopera:
 - np. jeśli nabywcy należy się kara umowna w wysokości odsetek ustawowych od ceny (bez względu na zdarzenie powodujące powstanie obowiązku płatności) ważne, aby był wspólny mianownik (np. odsetki od ceny)
 - można porównać karę umowną i odsetki, bez względu na to, że świadczenia które porównujemy są pieniężne i niepieniężne
 - jest to bardzo rzadka sytuacja, bo kara umowna najczęściej jest od ceny, a odsetki od niezapłaconej raty
4. Najczęściej porównujemy niestawienie się nabywcy na odbiorze lub na podpisaniu umowy przenoszącej własność z opóźnieniem dewelopera w przekazaniu/przeniesieniu własności.



Potrzebujesz porady prawnej?

Wyślij dokumentację prawną na kontakt@pewnylokal.pl, a nasi prawnicy chętnie Ci pomogą. Oprócz analizy prawnej możemy Ci również pomóc przy odbiorze mieszkania lub domu.

Upomnij się o zniżkę! Każdy nowy klient na hasło „KARY UMOWNE” otrzyma zniżkę!

NAPISALI O NAS

POLITYKA

 **RZECZPOSPOLITA**

WP

na:Temat

 **wyborcza.pl**

murator



średnia **4.9** z 500+ opinii
w Google opinie



średnia **4.9** z 200+ opinii
w serwisie Facebook





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

