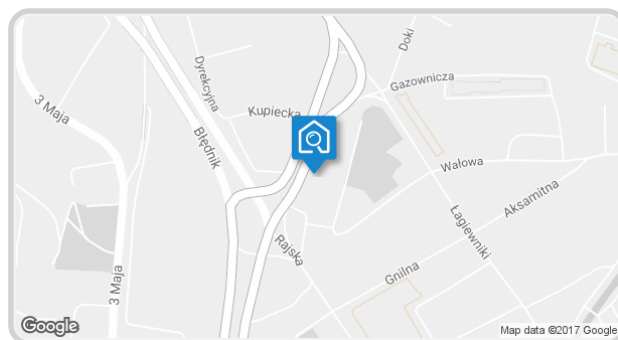


Inwestycja: ul. Słoneczna Dolina, Gdańsk

Deweloper: *Budujemy sp. z o.o.*
Data sporządzenia raportu: 25.09.2017
Stworzone dla: adam.nowak@mail.pl



Podsumowanie

SZCZEGÓLNIENIEPOKOJĄCE:

UWAGA!



- brak terminu na przeniesienie własności mieszkania przez dewelopera

POTENCJALNIE NIEPOKOJĄCE:



- brak zabezpieczenia prawa do ogródka
- klauzula waloryzacyjna zależna od VAT
- zadatek nie wpłacany na rachunek powierniczy

ZWRÓĆ TEŻ UWAGĘ NA:



- niski kapitał zakładowy dewelopera
- deweloper nie jest notowany na warszawskiej giełdzie
- deweloper należy do rozpoznawanej organizacji branżowej
- deweloper był w przeszłości karany przez UOKiK
- zarząd nieruchomością na zasadach ogólnych
- powierzchnia mieszkania jest mierzona według korzystnej normy
- deweloper odda mieszkanie w stanie deweloperskim
- ustawowe odsetki za opóźnienie w razie spóźnionej płatności

Jak czytać ten raport?

1. Inwestycja i umowa w „pigułce”: kluczowe informacje dotyczące dewelopera, jego inwestycji, a także przesłanego projektu umowy deweloperskiej oraz innych dokumentów od dewelopera.
2. Objasnienia: rozwinięcie informacji z pierwszej części i rekomendacje dla odbiorcy tego raportu

Kluczowe informacje są oznaczone poniższymi symbolami i opisane szczegółowo w sekcji „Objasnienia”. W przypadku pojawienia się informacji „Szczególnie niepokojących”, przemyśl decyzję o podpisaniu umowy z deweloperem lub renegeguj jej warunki. W drugiej kolejności postaraj się renegegujować „Potencjalnie niepokojące” postanowienia umowne.



SZCZEGÓLNIENIEPOKOJĄCE



POTENCJALNIE NIEPOKOJĄCE







INNE ISTOTNE

1 Deweloper

Budujemy sp. z o.o.



OPIS DEWELOPERA	
 kapitał zakładowy:	50 tys. zł (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)
 giełdowa spółka:	nie
 członkostwo w organizacjach branżowych:	członek PZFD

WIARYGODNOŚĆ	
niepokojące informacje prasowe:	brak
 negatywna historia w uokik:	UOKiK ukarał w przeszłości dewelopera
inne informacje:	brak

2 Inwestycja

Słoneczna Dolina, Gdańsk

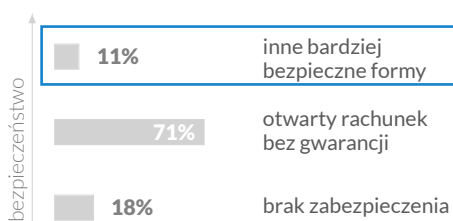


BEZPIECZEŃSTWO INWESTYCJI

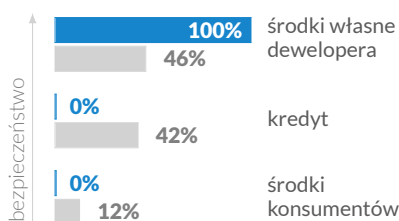
● inwestycja

● średnia rynkowa

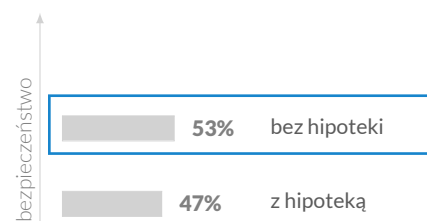
Forma zabezpieczenia nabywcy





Finansowanie inwestycji




Hipoteka na gruncie



 Standardem rynkowym jest otwarty rachunek powierniczy bez gwarancji. W tej inwestycji deweloper dodatkowo ustanowił gwarancję ubezpieczeniową.

 Ponad połowa kosztów inwestycji deweloperskich pochodzi z kredytu lub pieniędzy konsumentów. W tym wypadku całość inwestycji pokrywa deweloper.

 Na rynku blisko połowę inwestycji obciąża hipoteka, ale w tym przypadku grunt jest wolny od roszczeń banku.




OPIS INWESTYCJI

stan prawny gruntu:	własność
uciążliwe inwestycje:	nie stwierdzono
 zarząd nieruchomością wspólną:	na zasadach ogólnych
inne ważne informacje:	brak



3 Umowa deweloperska oraz inne dokumenty





PRZEDMIOT UMOWY

opis lokalu i budynku:	precyzyjny
 przynależności:	nie zidentyfikowano zabezpieczenia prawa do ogródka
 metraż:	mierzony według korzystnej normy
 standard wykończenia mieszkania:	precyzyjnie opisany: stan deweloperski
inne informacje:	brak

PRAWA I OBOWIĄZKI DEWELOPERA ORAZ KONSUMENTA

odpowiedzialność dewelopera:	nie zidentyfikowano niepokojących klauzul
prawo do odstąpienia nabywcy:	nie zidentyfikowano niepokojących klauzul
 kary umowne i odsetki:	ustawowe odsetki za zwłokę z zapłatą ceny deweloperowi
 klauzule dotyczące przeniesienia własności:	brak terminu na przeniesienie własności mieszkania

POZOSTAŁE ELEMENTY UMOWY DEWELOPERSKIEJ

 cena i płatność:	klauzula waloryzacyjna zależna od VAT
odbior mieszkania:	nie zidentyfikowano niepokojących klauzul
 klauzule sprzeczne z prawem:	zadatek nie będzie wpłacany na rachunek powierniczy
inne niekorzystne klauzule:	nie zidentyfikowano

INNE DOKUMENTY

umowa rezerwacyjna:	nie oceniano
umowa przedwstępna:	nie oceniano
umowa przenosząca własność:	nie oceniano
pozostałe dokumenty i oświadczenia:	nie oceniano

**OPIS DEWELOPERA** **Kapitał zakładowy: 50 tys. zł (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)**

Objaśnienie: W bazach danych Ministerstwa Sprawiedliwości sprawdziliśmy wysokość kapitału zakładowego spółki dewelopera. Jest ona stosunkowo niska i wynosi 50 tys. zł. Wysokości kapitału zakładowego nie należy jednak utożsamiać z wiarygodnością finansową dewelopera. Kapitał zakładowy jest bowiem jedynie wniesionym do spółki majątkiem wspólników: czasami może on faktycznie „leżeć” na rachunku bankowym spółki i być dodatkową gwarancją dla jej klientów. Równie dobrze kapitał mógł dawno temu zostać przeznaczony na pokrycie zobowiązań spółki, co jest zgodne z polskim prawem. Zasadniczo, nie warto więc obawiać się, że deweloper ma niski kapitał zakładowy.

 **Giełdowa spółka: nie**


Objaśnienie: Deweloper nie jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych. To nienajlepsza wiadomość z punktu widzenia jego rzetelności i wiarygodności finansowej. Będąc giełdową spółką deweloper musi wypełniać szereg obowiązków informacyjnych wobec akcjonariuszy: np. na bieżąco raportować swoje dane finansowe i plany biznesowe – w przeciwnym razie grożą mu surowe sankcje finansowe ze strony Komisji Nadzoru Finansowego. Obecność na stołecznej giełdzie nie jest wcale rzadkością wśród polskich deweloperów, chociaż część z nich woli pozostać całkowicie w prywatnych rękach.

 **Członkostwo w organizacjach branżowych: członek PZFD**

Objaśnienie: Polski Związek Firm Deweloperskich jest największą organizacją branżową deweloperów w Polsce. Stowarzyszenie działa od kilkunastu lat i zrzesza czołowe firmy zajmujące się budową mieszkań. Przynależność dewelopera do PZFD nie przesądza jeszcze, że prowadzona przez niego inwestycja mieszkaniowa jest w 100 proc. bezpieczna dla nabywców ale zwiększa takie prawdopodobieństwo.

WIARYGODNOŚĆ **Negatywna historia w uokik: UOKiK ukarał w przeszłości dewelopera**

Objaśnienie: Sprawdziliśmy, czy deweloper, od którego zamierzasz kupić mieszkanie był w przeszłości „negatywnym bohaterem” postępowań prowadzonych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Po dokonaniu powyższej weryfikacji odnaleźliśmy informacje o tym, że UOKiK uznawał w przeszłości praktyki rynkowe dewelopera lub spółek z grupy kapitałowej, do której on należy za naruszające ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów. Dodatkowo Urząd nakładał na dewelopera kary pieniężne za bezprawne zachowania o łącznej wartości 380 tys. zł. UOKiK stwierdził naruszenie prawa przez dewelopera lub spółki z jego grupy kapitałowej dwa razy, a sprawy dotyczyły uniemożliwienia konsumentom odstąpienia od umów. Negatywne decyzje skierowane w przeszłości przeciwko deweloperowi nie świadczą najlepiej o tym, jak podchodzi on do swoich klientów i konsumentów. UOKiK wszczynają bowiem sprawy przeciwko przedsiębiorcom tylko wtedy, gdy ich nieuczciwe zachowania przekroczą pewną „masę krytyczną” (czyli nie w indywidualnych sprawach). Z drugiej strony UOKiK nakładał kary na wielu deweloperów, w tym tych największych i cieszących się dużą renomą, więc samo zastosowanie przez Urząd w przeszłości sankcji wobec dewelopera nie przesądza jeszcze o jego wiarygodności.

**BEZPIECZEŃSTWO INWESTYCJI**** Forma zabezpieczenia nabywcy: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja ubezpieczeniowa**

Objaśnienie: Prawo nakazuje deweloperowi ustanowić na rzecz nabywców jeden z czterech tzw. środków ochrony. Są to, poczynając od najbardziej bezpiecznego środka: zamknięty rachunek powierniczy, otwarty rachunek powierniczy wraz z gwarancją ubezpieczeniową, otwarty rachunek powierniczy wraz z gwarancją bankową i zamknięty rachunek powierniczy. Dla ocenianej inwestycji deweloper wybrał jeden z bezpieczniejszych środków ochrony, czyli otwarty rachunek powierniczy z gwarancją bankową. Polega on na tym, że pieniądze wpłacane przez nabywców mieszkań po zawarciu umowy deweloperskiej są wypłacane deweloperowi przez bank dopiero po zakończeniu każdego z etapów inwestycji (bank zatrudnia specjalnych inspektorów, którzy kontrolują budowę pod kątem zakończenia poszczególnych fragmentów prac). Dodatkowo, pieniądze nabywców są zabezpieczone przez ubezpieczyciela-gwaranta, który najczęściej wypłaci im środki w razie bankructwa dewelopera. Według naszych statystyk, w praktyce większość (bo około trzech na czterech deweloperów) stosuje teoretycznie najmniej bezpieczny dla nabywców mieszkań środek ochrony, czyli otwarty rachunek powierniczy. Masz więc szczęście: Twój deweloper dba o twoje bezpieczeństwo bardziej niż rynkowa średnia.

 Hipoteka na gruncie: nie

Rekomendacja: Jeśli deweloper postanowi zaciągnąć kredyt i zabezpieczyć go hipoteką na inwestycji, ma obowiązek poinformować Cię o tym aż do momentu podpisania umowy deweloperskiej. Na wszelki wypadek zalecamy podczas podpisywania umowy deweloperskiej zapytać się notariusza, czy na gruncie nie pojawiła się niespodziewana hipoteka.

Objaśnienie: Zgodnie z prospektem informacyjnym inwestycji oraz księgami wieczystymi, które sprawdziliśmy, deweloper nie obciąża gruntu hipoteką, czyli nie bierze kredytu „pod zastaw” planowanej budowy. To dobra wiadomość: oznacza, że w razie problemów ze spłatą zobowiązań dewelopera, nabywcom mieszkań nie grozi, że bank będzie z nich egzekwował jego długi. W świetle polskiego prawa, hipoteka na budynku „przenosi się” automatycznie na powstałe w nim mieszkania, chyba że bank wyrazi zgodę na „bezbciążeniowe wyodrębnienie lokali”. Według naszych statystyk, deweloperzy ustanawiają hipotekę na inwestycji w około połowie przypadków.

 Finansowanie inwestycji: tylko środki własne

Rekomendacja: Do momentu podpisywania umowy deweloperskiej upewnij się, że deweloper nie zamierza zmienić sposobu finansowania inwestycji.

Objaśnienie: Deweloper musi określić w prospekcie, skąd planuje zebrać pieniądze na sfinansowanie inwestycji. Zasadniczo ma do wyboru trzy główne źródła pozyskania środków: pieniądze nabywców mieszkań wpłacane po zawarciu przez nich umów deweloperskich, kredyt bankowy lub własne oszczędności (także pieniądze od spółek z tej samej co deweloper grupy kapitałowej). Najbezpieczniejszą formą finansowania są środki własne dewelopera, potem, odpowiednio: kredyt i środki nabywców. Analizowaną inwestycję deweloper ma zamiar w całości sfinansować z własnych środków. To bardzo dobra wiadomość i oznacza ona małe ryzyko opóźnień w realizacji inwestycji czy wręcz jej wstrzymania z powodu braku pieniędzy po stronie dewelopera.

OPIS INWESTYCJI

 **Zarząd nieruchomością wspólną:** na zasadach ogólnych

Rekomendacja: Jeśli nie chcesz, żeby deweloper mógł decydować o sprawach dotyczących zarządu budynkiem, upewnij się, że warunkiem podpisania umowy deweloperskiej nie jest podpisanie specjalnych pełnomocnictw dla dewelopera (np. na reprezentowanie Cię podczas zebrań wspólnoty lub na wynajem powierzchni użytkowych przedsiębiorcom).

Objaśnienie: W przesyłanych nam dokumentach, a także w księgach wieczystych gruntu i budynku dla ocenianej inwestycji nie znaleźliśmy informacji o specjalnych uprawnieniach dewelopera dotyczących zarządu inwestycją. Oznacza to, że po sprzedaży przez dewelopera większości mieszkań, ich właściciele będą mogli samodzielnie decydować o sprawach dotyczących zarządu budynkiem lub budynkami wchodzącymi w skład inwestycji (np. decydować o wysokości środków na fundusz remontowy, czy o wynajmie części wspólnych budynku przedsiębiorstwom detalicznym).

3 Umowa deweloperska oraz inne dokumenty

PRZEDMIOT UMOWY

 **Przynależności:** nie zidentyfikowano zabezpieczenia prawa do ogródka

paragraf 3 i 15

Rekomendacja: Poproś dewelopera, żeby wraz z podpisaniem umowy deweloperskiej notariusz zawnioskował do sądu wieczystoksięgowego nie tylko o wpisanie do księgi wieczystej inwestycji deweloperskiej Twoich praw do mieszkania, ale także prawa do ogródka.

Objaśnienie: Z przesyłanych do nas dokumentów nie wynika, że – po zawarciu umowy deweloperskiej – Twoje prawa do ogródka zostaną zabezpieczone przez dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej inwestycji deweloperskiej. Oznacza to, że prawa do korzystania z ogródka będziesz się mógł domagać tylko od dewelopera, a nie od pozostałych mieszkańców budynku. Prawa do ogródka możesz ujawnić albo w opisie wpisywanego do księgi wieczystej roszczenia o ustanowienie na Twoją rzecz odrębnej własności lokalu albo jako odrębny wpis w dziale III księgi wieczystej nieruchomości gruntowej.

**Metraż:** mierzony według korzystnej normy

paragraf 14

Rekomendacja: Jeśli deweloper zamierza jednak przenieść na Ciebie prawo do „powierzchni zewnętrznych”, takich jak balkon, upewnij się, że ich powierzchnia jest podana oddzielnie w umowie. Podobnie upewnij się, że deweloper odrębnie wskaże w umowie metraż pomieszczeń o wysokości do 1,9 metra.

Objaśnienie: Przeanalizowaliśmy przesłane dokumenty pod kątem normy pomiaru powierzchni lokalu, do której stosowania zobowiązuje się deweloper. Zgodnie z nimi, pomiar nastąpi na podstawie normy PN-ISO 9836:1997. W praktyce pomiar powierzchni domów lub budynków przez deweloperów może mieć miejsce na podstawie dwóch norm: „starszej” tzw. normy PN-70/B-02365 oraz „młodszej”, właśnie normy PN-ISO 9836:1997. Norma PN-ISO 9836:1997 najczęściej uważana jest za korzystniejszą dla nabywcy. Na jej podstawie m.in. w mieszkaniach ze skośnym sufitem metraż jest liczony w całości, łącznie z powierzchnią podłogi, przy czym część o wysokości do 1,9 metra jest uwzględniona jedynie w ramach tzw. powierzchni pomocniczej. Dodatkowo, według nowszej normy, do powierzchni mieszkania nie wlicza się wnęk w ścianach powyżej 0,1 m kw. a powierzchnie zewnętrzne dolicza się do metrażu pomieszczenia wskazując oddzielnie tzw. powierzchnie zewnętrzne (balkony, tarasy) oraz „nakryte” (tzw. loggie). Z przesłanych dokumentów (w tym rzutu kondygnacji) nie wynika jednak, żeby deweloper zamierzał na Ciebie przenieść prawo do takich powierzchni.

**Standard wykończenia mieszkania:** precyzyjnie opisany: stan deweloperski

paragraf 13.2

Rekomendacja: Upewnij się, że w momencie podpisywania umowy, deweloper nie zmieni stanu wykończenia mieszkania, do którego zobowiązuje się w przesłanym nam projekcie umowy lub prospekcie.

Objaśnienie: Zgodnie z polskim prawem, umowa deweloperska powinna zawierać informacje o standardzie prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper. Według większości prawników, informacje te powinny znaleźć się nie tylko w części indywidualnej prospektu informacyjnego, ale także w samej umowie deweloperskiej. Dla spełnienia powyższego obowiązku nie wystarczy, że deweloper określi stan oddawanego mieszkania w sposób ogólnikowy (np. „stan deweloperski”). Z przesłanych nam dokumentów wynika, że deweloper zobowiązał się do oddania mieszkania właśnie w stanie deweloperskim i precyzyjnie opisał, co rozumie poprzez ten stan. Stan deweloperski nie jest pojęciem zdefiniowanym w polskim prawie, jednak przyjęło się tak określać mieszkania wyposażone m.in. w: drzwi wejściowe, otynkowane ściany, posadzki wykonane z betonowej wylewki, przyłącza instalacji wodno-kanalizacyjnej, parapety wewnętrzne, instalację centralnego ogrzewania z grzejnikami, płytki na balkonie lub tarasie i wykończone balustrady.

PRAWA I OBOWIĄZKI DEWELOPERA ORAZ KONSUMENTA**Kary umowne i odsetki:** ustawowe odsetki za zwłokę z zapłatą ceny deweloperowi

paragraf 8.2

Rekomendacja: Miej świadomość, że jeśli nie przystąpisz do umowy przenoszącej własność lokalu w wymaganym terminie, deweloper będzie mógł wymagać od Ciebie zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

Objaśnienie: Na podstawie przesłanego projektu umowy deweloperskiej, nabywca mieszkania będzie musiał zapłacić deweloperowi karę w wysokości „ustawowych odsetek” jeśli nie przystąpi do umowy przenoszącej własność w wymaganym przez umowę terminie. W 2017 r. stawka odsetek ustawowych za opóźnienie wynosi 7 proc. w stosunku rocznym. Zastrzeżenie takich odsetek przez dewelopera jest zgodne z prawem i ustawą deweloperską, a w teorii odsetki należałyby się deweloperowi w razie opóźnienia nabywcy nawet, jeśli deweloper nie zastrzegł by ich w umowie.



SZCZEGÓLNIE NIEPOKOJĄCE



POTENCJALNIE NIEPOKOJĄCE



INNE ISTOTNE

Klauzule dotyczące przeniesienia własności: brak terminu na przeniesienie własności mieszkania

paragraf 5

Rekomendacja: Poproś dewelopera, żeby uzupełnił umowę deweloperską dodając do niej termin na zawarcie umowy przenoszącej własność. Jeśli tak się nie stanie, będziesz miał prawo odstąpić od niej 30 dni po podpisaniu umowy. Dla skutecznego odstąpienia wystarczy wysłanie na adres e-mailowy dewelopera zwykłego e-maila, chociaż na wszelki wypadek rekomendujemy przesłanie deweloperowi skanu podpisanego pisma o odstąpieniu.

Objaśnienie: Zgodnie z polskim prawem, umowa deweloperska powinna określać termin, w jakim deweloper przeniesie na nabywcę prawo do lokalu. W przestanej projekcie umowy nie znaleźliśmy takiej informacji. To poważny brak i w teorii może oznaczać, że deweloper będzie „w nieskończoność” przesuwiał termin na zawarcie ostatecznej umowy przenoszącej własność mieszkania. Na szczęście jeśli termin na zawarcie ostatecznej umowy nie będzie określony, polskie prawo daje nabywcy mieszkania prawo do bezwarunkowego odstąpienia od umowy deweloperskiej.

POZOSTAŁE ELEMENTY UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Cena i płatność: klauzula waloryzacyjna zależna od VAT

paragraf 6.1 i 6.2

Rekomendacja: Miej świadomość, że jeżeli politycy zmienią wysokość podatku VAT, możesz być zmuszony do zapłaty wyższej ceny za mieszkanie.

Objaśnienie: W przestanej umowie deweloperskiej znajduje się tzw. klauzula waloryzacyjna. Zgodnie z nią, cena za mieszkanie ulegnie modyfikacji w razie zmiany podatku VAT. W praktyce takie klauzule są standardem w umowach deweloperskich, tym bardziej, że najczęściej – tak jak w przestanej umowie – w przypadku zmiany wysokości podatków, nabywca mieszkania może odstąpić od umowy. W przestanej umowie deweloper nie dał jednak nabywcy prawa do odstąpienia od niej w razie zmiany podatków. Według niektórych prawników brak przyznania takiego prawa do odstąpienia w umowie deweloperskiej oznacza, że klauzula waloryzacyjna jest nieważna i nie wiąże nabywcy mieszkania. Według innych, w razie zmiany podatku VAT (co na szczęście zdarza się rzadko), nabywca będzie musiał zapłacić zaktualizowaną cenę.

Klauzule sprzeczne z prawem: zadatek nie będzie wpłacany na rachunek powierniczy

paragraf 17.2

Rekomendacja: Zasygnalizuj deweloperowi, że klauzula zgodnie z którą deweloper zobowiązuje nabywcę mieszkania do wpłacenia zadatku na zwykły rachunek bankowy może być niezgodna z prawem i tym samym nieważna. Zaproponuj modyfikację tej klauzuli.

Objaśnienie: W dostarczonym nam projekcie umowy deweloperskiej znaleźliśmy klauzulę, według której deweloper wymaga od nabywcy mieszkania, że ten wpłaci zadatek na zwykły rachunek bankowy, a nie rachunek powierniczy. Większość prawników uważa, że takie postanowienie umowne jest niedozwolone ponieważ zadatek, podobnie jak inne wpłaty nabywcy na poczet przeniesienia własności mieszkania, powinny zostać uiszczone na bankowy rachunek powierniczy. Deweloper nie ma więc podstaw domagać się aby zadatek został wpłacony na zwykły rachunek bankowy.