



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Miejski Rzecznik Konsumentów

ul. Górskiego 7, 00-033 Warszawa, tel. (022) 50 50 802, fax (022) 50 50 967
konsument@warszawa.um.gov.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 6 maja 2008 r.

RK/ABF-6341/110/07

NATOLIN PLAZA CENTER SP. Z O.O.

ul. Kazimierza Sota „Sokoła” 1A lok. 21

02-790 Warszawa

W nawiązaniu do korespondencji prowadzonej w sprawie **inwestycji realizowanej przy ul. Nowoursynowskiej 139** w Warszawie Miejski Rzecznik Konsumentów w Warszawie wnosi o wyjaśnienie następujących kwestii.

Z informacji przedstawionych przez konsumentów wynika, że w pierwotnym projekcie budowlanym przewidziano wybudowanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych. Projekt ten, w czasie procesu budowlanego miał zostać zmieniony. Z informacji przekazanych przez konsumentów wynika, że warunkiem nałożonym przez nadzór budowlany, było udostępnienie mieszkańcom bloku dojścia przez garaż podziemny. Dostęp taki nie został jednak zapewniony, a mieszkańcy nie są wpuszczani na teren garażu podziemnego.

Wobec powyższego rzecznik wnosi o wyjaśnienie powyższego stanu faktycznego i przedstawienie w tut. Urzędzie kopii decyzji administracyjnych dotyczących pozwolenia budowlanego oraz decyzji zmieniającej ww. pozwolenie.

Z pisma wystosowanego do tut. Urzędu w dniu 21.12.2007 r. wynikało, że deweloper *Natolin Plaza Center Sp. z o. o.* planuje dokonanie sprzedaży użytkowania miejsc w garażu podziemnym.

Z informacji przedstawianych przez konsumentów wynika, że pomimo złożonego oświadczenia nie mają oni możliwości dokonania zakupu tych miejsc. Konsumentki podnoszą, że składane im propozycje dotyczą jedynie najmu miejsc garażowych i to po cenach odbiegających od cen rynkowych, nie mają natomiast możliwości dokonania ich zakupu.

Rzecznik wnosi o wyjaśnienie powyższej kwestii i złożenia oświadczenia w tym zakresie.

Kolejną kwestią poruszaną przez konsumentów jest opóźnienie w przenoszeniu własności lokali. Skargi konsumentów dotyczą faktu, że zgodnie z umowami deweloperskimi w czerwcu 2007 r. na konsumentów miała być przeniesiona własność lokali mieszkalnych. Do chwili obecnej nie otrzymali oni informacji o wyznaczeniu terminów podpisania aktów notarialnych.

Rzecznik wnosi zatem o poinformowanie czy uzyskane zostało pozwolenie na użytkowanie budynku i zaświadczenia o samodzielności lokali oraz określenie w jakich terminach planowane jest podpisywanie z konsumentami aktów notarialnych przenoszących własność lokali.

Rzecznik wnosi także **o złożenie przez spółkę oświadczenia, czy w praktykach przez nią stosowanych - możliwe jest podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność bez podpisania oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń odszkodowawczych.**

Rzecznik pragnie zauważyć, iż w jego ocenie nakładanie na konsumentów obowiązku zrzekania się roszczeń odszkodowawczych przy podpisywaniu aktu notarialnego stanowi agresywną - a tym samym nieuczciwą praktykę rynkową. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U.07.171.1206) *Praktykę rynkową uznaje się za agresywną, jeżeli przez niedopuszczalny nacisk w znaczny sposób ogranicza lub może ograniczyć swobodę wyboru przeciętnego konsumenta lub jego zachowanie względem produktu, i tym samym powoduje lub może powodować podjęcie przez niego decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.*

W ocenie rzecznika wpływanie na sferę motywacyjną konsumenta i warunkowanie wykonania umowy (czyli przeniesienia własności lokalu) od złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń jest agresywną praktyką rynkową. Rzecznik przypomina, że za stosowanie tego rodzaju praktyk przedsiębiorca ponosi odpowiedzialność zarówno cywilną, jak i karną.

Reasumując rzecznik wnosi o niezwłoczne wyjaśnienie powyższych kwestii i przedstawienie stanowiska dewelopera tut. Urzędowi.

Rzecznik informuje, że na podstawie art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331) **przedsiębiorca obowiązany jest udzielić rzecznikowi wyjaśnień i informacji, będących przedmiotem wystąpienia oraz ustosunkować się do uwag i opinii rzecznika.** Naruszenie tego obowiązku jest wykroczeniem (art. 114 cyt. ustawy