

Bezprawne klauzule nie wiążą klienta

Obowiązkiem pośrednika w obrocie nieruchomościami jest sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości, zadłużenia w opłatach i pomoc w sporządzeniu umowy.

Osoby zainteresowane zakupem mieszkania na rynku wtórnym albo wynajmem lokalu bardzo często korzystają z usług agencji nieruchomości. Świadczenie takich usług jest obwarowane rygorami prawnymi, po to, by zabezpieczyć interesy klienta.

Na piśmie

Podstawowy wymóg dotyczy formy umowy. Umowa pośrednictwa musi być zawarta na piśmie, w przeciwnym razie nie będzie ważna. Taką umowę możemy zawrzeć albo z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami (czyli osobą, która posiada licencję zawodową), albo z przedsiębiorcą. W tym drugim przypadku w umowie musi być także wskazany pośrednik w obrocie nieruchomościami odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zleconych czynności.

W umowie pośrednictwa przedsiębiorca (lub pośrednik) zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów związanych m.in. z nabyciem lub zbyciem nieruchomości, dzierżawą lub najmem lokalu. Za czynności te pobierają oni wynagrodzenie, dlatego jego wysokość i sposób ustalenia także powinna określać umowa.

Obowiązki pośrednika

Zakres czynności, za które pośrednik pobiera wynagrodzenie, nie może ograniczać się tylko do przedstawienia oferty i zorganizowania spotkania stron. Obowiązkiem pośrednika jest sprawdzenie m.in.: stanu prawnego nieruchomości, uzbrojenia terenu, przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego. Pośrednik nie może tłumaczyć się, że nie ma dostępu do tych dokumentów. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przyznaje mu prawo do wglądu oraz pobierania odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych m.in. w: księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także w ewidencji ludności.

Pośrednik powinien też ustalić zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych - jeśli przedmiotem umowy jest pośrednictwo w nabyciu (wynajmie) lokalu. W przypadku umowy sprzedaży obowiązkiem pośrednika jest pomoc w przygotowaniu umowy przedwstępnej (jeśli strony zdecydują się na jej zawarcie), uczestniczenie przy podpisaniu finalnej umowy sprzedaży oraz przygotowaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

Bezprawne klauzule

Przed podpisaniem umowy pośrednictwa należy ją dokładnie przeczytać. Mogą pojawić się w niej zapisy naruszające prawa klienta, tzw. klauzule niedozwolone. Rejestr takich klauzul prowadzi Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (www.uokik.gov.pl).

Klauzule uznane za niedozwolone, które znajdują się w umowie pośrednictwa, nie mają żadnej mocy prawnej. Klient nie musi ich wykonywać i nie musi się obawiać, że poniesie z tego tytułu jakieś konsekwencje.

Przykładem takich klauzul są bardzo wysokie kary umowne. W jednej z umów pośrednik za sfinalizowanie przez klienta transakcji bez powiadomienia go o tym przewidział dla siebie odszkodowanie w wysokości podwójnej prowizji (nie mniej niż 5 tys. zł). Niezależnie od tego przewidział obowiązek zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z należnymi za zwłokę umownymi odsetkami w wysokości 0,5 za każdy dzień zwłoki.

Nie każdy zapis, który klientowi wydaje się niekorzystny, jest jednak klauzulą niedozwoloną. Pośrednicy proponują często podpisanie umowy na wyłączność, w której klient zobowiązuje się, że będzie korzystał z pośrednictwa tylko jednej agencji. Taki zapis w umowie jest dopuszczalny przez prawo.

GDZIE SPRAWDZIMY LICENCJĘ POŚREDNIKA?

Ministerstwo Infrastruktury

www.mb.gov.pl

Polska Federacja Rynku Nieruchomości

www.pfrn.pl