Oświadczenie złożone
przez senatora Wadima Tyszkiewicza
w dniu 18 czerwca 2025 r.

Oświadczenie skierowane do prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Tomasza Chróstnego

Szanowny Panie Prezesie!

Z niepokojem obserwuję pojawiające się coraz częściej na rynku nieruchomości nieprawidłowości, co związane jest z postępowaniem niektórych nieuczciwych deweloperów.

Działając na prośbę i w imieniu przyszłych mieszkańców inwestycji „Wełna" w Żarach, z uwagi na wieloletnie opóźnienie w uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji realizowanej przez Wełna Muub Investment sp. z o.o. spółka komandytowa – dalej: deweloper – w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Wełna" zlokalizowanego przy ul. Podwale w Żarach, wnoszę o wszczęcie postępowania w stosunku do dewelopera w związku z naruszeniem przez niego interesów konsumentów.

Nabywcy lokali mieszkalnych we wskazanej powyżej inwestycji na przestrzeni 2021 i 2022 r. zawarli z deweloperem umowy deweloperskie w trybie przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zgodnie z zawartymi umowami budynek miał zostać ukończony i oddany do użytkowania do dnia 31 lipca 2022 r., a do dnia 31 grudnia 2022 r. miały zostać zawarte umowy przeniesienia własności poszczególnych lokali. Pomimo upływu ww. terminów deweloper do dnia dzisiejszego nie uzyskał decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i nawet nie wystąpił z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, a co za tym idzie, nie przeniósł na przyszłych mieszkańców prawa własności nabytych lokali.

Deweloper wielokrotnie informował, że przedmiotowa inwestycja zmierza ku końcowi i deklarował kolejne daty ukończenia budowy. Żadna z deklaracji nie została jednak przez niego spełniona oraz nigdy nie podpisano żadnych aneksów do umów deweloperskich w zakresie zmiany terminu wykonania inwestycji i przeniesienia prawa własności lokali. A z moich ustaleń wynika, że stan realizacji inwestycji jest zaawansowany, ale z niewyjaśnionych przyczyn inwestycja w sensie faktycznym oraz prawnym pozostaje nieukończona.

Nabywcy wywiązali się ze wszystkich ciążących na nich zobowiązań, w szczególności dokonali pełnych wpłat na poczet ceny nabycia lokali. Część z nich finansuje zakup zaciągniętymi kredytami, które już obecnie muszą być regularnie spłacane. Inni zmuszeni są, po sprzedaży dotychczasowych mieszkań, do pokrywania kosztów najmu, co generuje dla nich dodatkowe obciążenia finansowe.

Należy również zwrócić uwagę, iż deweloper, na mocy protokołów odbioru technicznego, w 2024 r. wydał przyszłym mieszkańcom zakupione przez nich lokale celem wykonania w nich prac wykończeniowych. A oni, pozostając w dobrej wierze co do działań dewelopera, rozpoczęli więc prace wykończeniowe, z tytułu których ponieśli znaczne koszty, chociaż formalnie przedmiotowe lokale do nich nie należą.

Ponadto na skutek nieprzeniesienia prawa własności lokali w terminie umownym część nabywców lokali mieszkalnych postanowiła skorzystać z przysługujących im uprawnień i odstąpić od zawartych umów deweloperskich. Pomimo wystosowanych do dewelopera oświadczeń o odstąpieniu, nie zwrócił on do dnia dzisiejszego tym osobom środków pieniężnych wpłaconych tytułem ceny.

W ocenie przyszłych mieszkańców wstrzymanie przez dewelopera prac i tym samym uniemożliwienie doprowadzenia do formalnego zakończenia inwestycji stanowi celowe działanie dewelopera, które ma skutkować podjęciem przez nabywców lokali decyzji o odstąpieniu od zawartych umów deweloperskich, aby deweloper mógł następnie ponownie sprzedać mieszkania po wyższej cenie, albo też ma wywrzeć presję na nabywcach w celu wyegzekwowania od nich dopłat, brakuje bowiem jakichkolwiek faktycznych przeciwskazań do zakończenia inwestycji, uzyskania pozwolenia na użytkowanie i przeniesienia prawa własności lokali.

Z uwagi na zaistniałą sytuację, polegającą na niedotrzymaniu przez dewelopera terminów określonych w harmonogramie oraz na braku przejrzystej komunikacji z jego strony, doszło do naruszenia przez dewelopera interesów konsumentów – nabywców lokali. W związku z tym moim zdaniem zasadne jest wszczęcie przez prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów stosownego postępowania w stosunku do dewelopera celem ochrony interesów przyszłych mieszkańców tej inwestycji, o co bardzo proszę.

Jestem gotów w toku prac parlamentarnych wspólnie szukać rozwiązań legislacyjnych, które zabezpieczyłyby w przyszłości osoby kupujące mieszkania przed podobnymi praktykami nieuczciwych deweloperów.

Wadim Tyszkiewicz