

# Kodeks Dobrych Praktyk w relacjach Klient-Deweloper

Treść Kodeksu została zaakceptowana przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK)

## Zasady obowiązujące dewelopera

### Przed rozpoczęciem inwestycji

1. Firma deweloperska będąca członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD) udostępni Klientowi pełne i kompleksowe informacje o projekcie inwestycji, która będzie realizowana, w tym projekt umowy;
2. Firma deweloperska będąca członkiem PZFD zapewni profesjonalną pomoc przy realizacji indywidualnego projektu;
3. Żadna z Firm deweloperskich będących członkiem PZFD nie podejmie się realizacji projektu, jeżeli uzna, iż nie jest w stanie wykonać planowanej inwestycji terminowo i profesjonalnie;
4. Firma deweloperska powinna zapewnić odpowiednie ubezpieczenie inwestycji;
5. Umowa powinna być sformułowana jednoznacznie i w sposób zrozumiały;
6. Umowa nie może wyłączać lub istotnie ograniczać odpowiedzialności Firmy deweloperskiej będącej członkiem PZFD, oraz określi sankcje za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, będzie respektować zasady równości stron;

### Umowa powinna zawierać następujące elementy:

- opis przedmiotu umowy,
- termin rozpoczęcia realizacji inwestycji,
- czas realizacji inwestycji,
- zobowiązanie, iż roboty budowlane wykonywane przez firmy wykonawcze na rzecz Firmy deweloperskiej będącej członkiem PZFD objęte są rękojmią i co najmniej trzyletnią gwarancją,
- cenę z podziałem na elementy składowe oraz warunki płatności,
- informację o zastosowanych materiałach i technologiach użytych do realizacji budowy;

### Podczas realizacji inwestycji

1. Firma deweloperska będąca członkiem PZFD prowadzić będzie prace zgodnie z umową zawartą z Klientem oraz zobowiązuje się na bieżąco informować go o postępach prac, zapewniając w tym celu prawo wstępu na teren budowy;
2. Jeżeli pojawią się przeszkody lub opóźnienia mogące mieć wpływ na dotrzymanie terminu realizacji inwestycji, Klient powinien być jak najszybciej poinformowany o tym zdarzeniu;
3. Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji powstały jakieś dodatkowe koszty lub nastąpiły zmiany, Firma deweloperska będąca członkiem PZFD powinna uprzedzić o tym fakcie, a w razie gdyby mogło to prowadzić do wzrostu ceny lokalu, uzyskać zgodę Klienta na wskazane zmiany w formie pisemnej – chyba, że strony uzgodniły inny sposób postępowania w razie zaistnienia wyżej opisanych okoliczności;

## Po zakończeniu inwestycji

1. Firma deweloperska będąca członkiem PZFD pozostawi teren realizacji inwestycji uporządkowany i zagospodarowany zgodnie z ustalonym wcześniej planem, a jeżeli przedmiotem umowy jest wykonanie lokalu „pod klucz” – lokal Klienta będzie przekazywany: czysty, gotowy do zamieszkania;
2. Klientowi zostaną wręczone odpowiednie instrukcje i gwarancje oraz zostanie on poinformowany o zasadach prowadzenia prac konserwacyjnych i eksploatacji;
3. Niezwłocznie i w uzgodnieniu z Klientem zostanie ustalona data usunięcia usterek, które mogą pojawić się w okresie gwarancji lub rękojmi;
4. Firma deweloperska podejmie działania w celu zorganizowania zarządu nieruchomością oraz udzieli pomocy przy organizowaniu wspólnot mieszkaniowych;

## Zasady obowiązujące klienta

### Przed rozpoczęciem inwestycji

1. Klient, który planuje zakup mieszkania powinien zebrać informację o kilku firmach sprzedających mieszkania i upewnić się jakiego mieszkania poszukuje;
2. Klient powinien upewnić się czy ma wystarczającą ilość środków pieniężnych, które są niezbędne do nabycia planowanej inwestycji;
3. Klient powinien przy wyborze Firmy deweloperskiej sprawdzić czy posiada ona odpowiednie doświadczenie, które jest niezbędne do realizacji planowanej przez niego inwestycji;
4. Klient powinien upewnić się czy umowa jest dla niego jasna i zrozumiała oraz czy została podpisana przez dwie strony;
5. Klient powinien upewnić się jaki jest stan prawny terenu na którym Firma deweloperska realizuje inwestycję; (np. sprawdzić akt własności i pozwolenie na budowę);

### Podczas realizacji inwestycji

1. Klient powinien starać się utrzymywać dobre stosunki z Firmą deweloperską a jeżeli ma jakieś wątpliwości lub zastrzeżenia do realizowanej inwestycji powinien je jak najszybciej wyjaśnić;
2. Klient powinien informować na piśmie o planowanych zmianach;

Klient zobowiązany jest dokonywać płatności w terminach ustalonych w umowie oraz przestrzegać pozostałych warunków umowy;

### Po zakończeniu inwestycji

1. Klient powinien niezwłocznie informować o stwierdzonych usterekach zgłaszając je na piśmie;
2. Klient powinien przystąpić do zawarcia umowy notarialnej kupna lokalu w wyznaczonym terminie;
3. Klient zobowiązany jest:
  - użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i instrukcją obsługi,
  - dbać o nieruchomość wspólną i własność innych współwłaścicieli,
  - pokrywać koszty związane z eksploatacją mieszkania i utrzymaniem nieruchomości wspólnej od chwili przejęcia lokalu;

### Przepisy końcowe

1. Wszelkie sprawy związane z naruszeniem przepisów niniejszego Kodeksu rozstrzygane są przez Zarząd PZFD;

2. Każde naruszenie postanowień niniejszego Kodeksu może być zgłoszone do Biura Skarg i Wniosków przez Klienta. Zgłoszenie takie powinno mieć formę pisemną i zawierać wszelką przydatną dokumentację naruszenia postanowień Kodeksu;
3. O toczącym się postępowaniu musi być poinformowany zainteresowany podmiot. Klient powinien otrzymać pisemną odpowiedź o sposobie rozstrzygnięcia skargi w terminie 30 dni;
4. W przypadku stwierdzenia przez Zarząd naruszenia postanowień Kodeksu przez Firmę deweloperską, Zarząd wyznaczy przedsiębiorcy odpowiedni termin ostatecznego odstąpienia od praktyk naruszających Kodeks. W przypadku notorycznego naruszenia Kodeksu przez przedsiębiorcę, Zarząd może wykluczyć go z członkostwa w PZFD oraz podać tę informację do publicznej wiadomości;
5. Pozwana Firma deweloperska zostanie poinformowana o orzeczeniu Zarządu oraz o nałożonych na nią ewentualnych sankcjach. Informacje te zostaną również podane do wiadomości wszystkich członków PZFD;
6. Zarząd PZFD może wprowadzić zmiany i poprawki do niniejszego Kodeksu w dowolnym czasie, które zostaną podane do publicznej wiadomości.