

Scenariusz: KONSUMENT NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ORAZ JEGO PRAWA

- 1) Przedstawienie się oraz opisanie swojej działalności
- 2) Czy właściwie osoba kupująca mieszkanie jest konsumentem?
- 3) Jeśli tak : czy ma jakieś prawa konsumenckie?
- 4) Różnica między rękojimą a gwarancją
- 5) Kto chroni konsumenta w przypadku nieuczciwego sprzedawcy?

1)

Piotr Pałgan - Balance nieruchomości : zajmuje się wyszukiwaniem nieruchomości atrakcyjnych biznesowo na terenie Śląska i Zagłębia oraz ich sprzedaży. Dodatkowo jestem pośrednikiem w obrocie nieruchomościami czyli pomagam innym ludziom sprzedać ich mieszkania lub domy.

2)

kupujący jest konsumentem tylko jeśli stroną sprzedającą jest przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą lub zawodową polegającą na handlu nieruchomościami.

3)

Oczywiście, że tak!

Każdy nabyty przedmiot, który jest niezgodny z ofertą, ma wady bądź nie spełnia naszych oczekiwań mamy prawo reklamować

Wśród najważniejszych uprawnień **konsumentów** na rynku nieruchomości są m.in. **prawo** do odstąpienia od umowy czy możliwość złożenia reklamacji wadliwego towaru na podstawie rękojmi lub gwarancji.

Rękojmia to taka odpowiedzialność sprzedającego (czyli moja) za wady fizyczne bądź prawne, o których nie wiedział kupujący w chwili zakupu. Są to wady ukryte, które pojawiają się po jakimś czasie użytkowania np. nieszczelny dach, niepoprawnie położone tynki bądź ukryta wilgoć pod tapetami.

Jeśli konsument coś takiego odkryje ma prawo żądać obniżenia ceny, wymiany mieszkania na inne nieposiadające wad bądź naprawy na swój koszt. Przeważnie przedsiębiorcy wybierają ostatnią opcję

Jeśli wady są niemożliwe do usunięcia , wtedy można żądać odstąpienia od umowy i zwrotu pieniędzy za lokal.

W przypadku nieruchomości okres rękojmi trwa 5 lat.

Uwaga!

Sprzedawca jest zwolniony z odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli konsument w momencie zawarcia umowy wiedział o wadzie

Jeśli w akcie notarialnym znajdzie się zapis, iż kupujący zna stan techniczny mieszkania i nie będzie wnosił żadnych roszczeń z tytułu jego wad - jest on bardzo niekorzystny dla kupującego i pozbawia go możliwości jakiegokolwiek odszkodowania. Dobrym rozwiązaniem będzie dodanie zastrzeżenia, że znajomość stanu technicznego lokalu nie dotyczy wad ukrytych.

Podsumowując: konsumenci na rynku nieruchomości mogą skorzystać ze swoich praw, natomiast trzeba bardzo uważnie czytać co podpisujemy !

4)

Rękojmia jest obowiązkowa, **gwarancja** dobrowolna. W **rękojmi** podmiotem odpowiedzialnym za niezgodność towaru z umową jest sprzedawca, w **gwarancji** gwarant (najczęściej producent).

Przede wszystkim jest dobrowolna i w rzeczywistości tylko część inwestorów decyduje się na takie rozwiązanie. **Zakres gwarancji dewelopera oraz czas jej trwania powinien zostać uwzględniony w umowie deweloperskiej.** Jakie są realne korzyści dla kupującego? Po pierwsze, okres trwania gwarancji wynosi zwykle dwa lata, co pokrywa się z czasem obowiązywania rękojmi. Z punktu widzenia konsumenta takie zabezpieczenie jest mało użyteczne. Co więcej, **zakres gwarancji dewelopera zwykle jest podobny do tego wynikającego z tytułu rękojmi nieruchomości.**

Zdarza się jednak, że inwestor przenosi na osobę kupującą gwarancje udzielone przez producentów na poszczególne elementy budynku. To mogą być drzwi, okna czy windy - kiedy dojdzie do usterki, należy zwrócić się bezpośrednio do producenta lub przedstawiciela danej firmy. W takiej sytuacji kupujący podczas odbioru mieszkania powinien otrzymać instrukcje wraz z gwarancjami od producentów.

5)

W razie braku reakcji lub uchylania się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, nabywcom pozostaje droga sądowa. Pomocna może okazać się też interwencja Rzecznika Praw Konsumentów.