

Warszawa, dnia 03 czerwca 2020 r.

KOMUNIKAT SYNDYKA

Szanowni Państwo,

W związku z licznymi pytaniami informuję, że na mocy postanowienia Sędziego Komisarza w przedmiocie wyrażenia zgody na kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego i Pozwolenia na budowę nr 452/2019 z dnia 25.11.2019 r. w nieruchomości położonej przy ul. Czapelskiej 25 w Warszawie prowadzone są prace polegające na przebudowie czwartej kondygnacji budynku, w ramach której odtworzeniu ulegnie 14 lokali mieszkalnych, pierwotnie potraktowanych jako antresole dla mieszkań na trzeciej kondygnacji. Pozostałe lokale nie podlegają przebudowie.

Prace prowadzone są zgodnie z wydanym pozwoleniem i treścią Projektu Budowlanego przebudowy czwartej kondygnacji na podstawie budżetu i harmonogramu rzeczowo-finansowego. Wskazuję, że harmonogram został przygotowany przed ogłoszeniem stanu epidemii, którego konsekwencje są powszechnie znane.

Zatem na dzisiaj, z przyczyn niezależnych, należy przyjąć, że zakładane wcześniej (komunikat z dnia 24 lutego 2020 r.) terminy ulegną przesunięciu. Z uwagi na fakt, że zaistniały nieprzewidywalne zewnętrzne okoliczności, wskazywanie konkretnych terminów byłoby nieodpowiedzialne. Jednakże pomimo stanu wyjątkowego prace były wykonywane i są kontynuowane.

Informuję, że na dzisiaj można określić, że realny końcowy termin zakończenia procesu inwestycyjnego przewidywany jest nie później niż do końca 2020 roku (uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, decyzji o samodzielności lokali i zawarcie umów przeniesienia własności) z zapewnieniem, że zostaną podjęte wszelkie starania, aby termin ten był dużo krótszy.

W przypadku woli uzyskania indywidualnego oświadczenia o powyższej treści (np. do banku) proszę o przesłanie wniosku w tym przedmiocie pocztą elektroniczną na adres biuro@kancelariak2.pl z jednoczesnym wskazaniem formy wnioskowanej informacji (podpisany skan, pismo przesłane pocztą tradycyjną ze wskazaniem adresu dla jego dręczenia).

Tak jak wielokrotnie wskazywano, niezwłocznie po zakończeniu realizacji robót i uzyskaniu niezbędnych dokumentów, planowane jest przystąpienie do realizacji umów deweloperskich. Jako syndyk wskazuję, że rozumiem Państwa sytuację, jednak realizacja za zgodą Sądu przedsięwzięcia deweloperskiego przez syndyka nie stanowi typowej sytuacji i relacji deweloper – nabywca i jej kontynuacja ma za zadanie wg ustawy ochronę słusznym interesów nabywców w drodze wyjątku, różnego od

zaspokojenia wg zasad ogólnych w postępowaniu upadłościowym i jednak jest obwarowana szeregiem czynników zewnętrznych (w tym nietypowych w takich sytuacjach, podjętych na Państwa korzyść, decyzji podmiotów finansujących zakończenie inwestycji) zatem informuję, że podjęte do realizacji przez syndyka zobowiązania są wykonywane.

Wobec pytań i oczekiwań dotyczących innych zobowiązań niż wykonanie umowy deweloperskiej (w szczególności aranżacja wnętrz wg indywidualnych projektów, roboty dodatkowe i wykończeniowe itp.) informuję, że podlegają one zaspokojeniu w ramach zgłoszenia wierzytelności w postępowaniu upadłościowym, nie są objęte realizacją umów deweloperskich i nie będą realizowane przez syndyka.

Zakończenie całości inwestycji będzie wymagało uzyskania pozwolenia na użytkowanie i zaświadczenia o samodzielności lokali poprzedzonego m. in. dokładnymi pomiarami inwentaryzacyjnymi powierzchni użytkowej lokali (w przypadku 42 lokali na kondygnacjach od 1 do 3 taka inwentaryzacja została już wstępnie wykonana i jest weryfikowana – ostateczny dokument będzie mógł być sporządzony po dokonaniu obmiaru całego budynku i wszystkich znajdujących się w nim lokali po ich utworzeniu, z wyliczeniem udziałów w częściach wspólnych, jako podstawa do zawarcia umów przeniesienia własności). Uzyskanie dokumentów stanowi postępowanie administracyjne, a jak wiadomo terminy w tych postępowaniach są obecnie znacznie wydłużone.

Wobec szeregu wniosków o udostępnienia lokali w celu przeprowadzenia w nich prac np. remontowych/wykończeniowych informuję, że nieodwołalną decyzją syndyka, bez względu na ich zakres, jest to, że prace te będą możliwe dopiero po uzyskaniu dokumentu samodzielności lokali, protokolarnym przejęciu lokali przez nabywców oraz sporządzeniu umów przeniesienia własności w formie aktu notarialnego. Syndyk nie wyraża zgody na wcześniejsze udostępnianie lokali w celu dokonywania prac. Jedyną możliwością jest rezygnacja z przewidzianych w ramach umowy podstawowej robót na czwartej kondygnacji (np. z konkretnych ścianek działowych) – w tej kwestii konieczne jest niezwłoczne złożenie oświadczenia woli o takiej rezygnacji na adres poczty elektronicznej biuro@kancelariak2.pl do wiadomości Zbigniew Dubanik prohaus.dz@wp.pl w formie skanu podpisanego dokumentu.

Jednocześnie przestrzegam przed fałszywymi anonimowymi i nie zweryfikowanymi informacjami zamieszczanymi w internecie (w szczególności w serwisie społecznościowym Twitter na profilu Oszukani_Czapelska25) bowiem osoba/osoby dokonujące wpisów bez wskazania swojego imienia i nazwiska oraz źródeł informacji podaje i rozpowszechnia błędne dane powodujące niepokój oraz sugerujące wpływ na działania syndyka (co jest nieprawdą), które jak widać po wiadomościach przesyłanych do syndyka pocztą elektroniczną wzbudzają niczym nie uzasadnione obawy. Na konkretne podpisane imieniem i nazwiskiem pytania w razie możliwości zostaną udzielone odpowiedzi udostępnione dla wszystkich zainteresowanych.

Z poważaniem

SYNDYK UPADŁOŚCI
Katarzyna Uszdek
licencja nr 156