

Najczęściej zadawane pytania (FAQ)

Zakątek Cybisa

Informacja dla osób objętych układem

I. Ogólne

1. Adres i nazwa inwestycji:

Inwestycja będzie kontynuowana na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Cybisa. Nazwa inwestycji: „Zakątek Cybisa”, pozostaje bez zmian.

2. Nr działek ewidencyjnych i nr księgi wieczystej:

Inwestycja prowadzona jest na działkach ew. 13/53, 13/54, 13/55, 13/56. 14/7, 14/8, 14/10, 13/162, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA5M/00461676/0.

3. Kto jest investorem ??

Investorem jest G1 Nieruchomości sp. z o.o. w Warszawie, należąca do grupy kapitałowej Profbud. Obecnie w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy – Krajowym Rejestrze Sądowym trwa procedowanie wniosku o zmianę nazwy inwestora na Profbud Ursynów sp. z ograniczoną odpowiedzialnością. Numer KRS – 0000486252, nr NIP 531 366 19 17 oraz nr REGON 1469896615 nie ulegną zmianie, a jedynie nazwa spółki, adres spółki oraz członek zarządu i wspólnik. Docelowo inwestor będzie prowadził swoją działalność jako Profbud Ursynów sp. z o.o. W pismach informujących o zatwierdzeniu układu przez Sąd pojawiła się także nazwa spółki: Infinity SA, ul. Obozowa 57, 01 – 161 Warszawa – spółka ta należy do grupy kapitałowej pod marką PROFBUD i jest udziałowcem w G1 Nieruchomości sp. z o.o.

4. Jak się komunikować z investorem ??

¹ Zmiany FAQ, w porównaniu do poprzedniej wersji, zostały podświetlone na żółto.

PROFBUD

- 1) W sprawach **prawnych** dot. realizacji układu zachęcamy do kontaktu drogą e-mail na adres: prawny@profbud.info
- 2) W sprawach finalizacji umów, uzgadniania terminów podpisywania dokumentów i innych kwestiach organizacyjnych prosimy o kontakt z Panem Mariuszem Delura – Liderem Biura Sprzedaży: mdelura@profbud.info
- 3) Pisma, wnioski lub oświadczenia powinny być składane na adres: G1 Nieruchomości sp. z o.o. (Profbud Ursynów sp. z o.o.), ul. Obozowa 57; 01 – 161 Warszawa.
- 4) W razie konieczności osobistego kontaktu, **po zakończeniu epidemii**, zachęcamy do wizyty w Biurze Sprzedaży Profbud, które będzie prowadzone przy ul. Dywizjonu 303 nr 139, przy czym dla nabywców układowych – z uwagi na skomplikowaną materię prawną, niezbędne będzie wcześniejsze uzgodnienie terminu spotkania (mailowo na adres: mdelura@profbud.info) oraz przedstawienie tematu spotkania. Pozwoli to jak najlepiej przygotować się do spotkania przez naszych doradców. Jednocześnie informujemy, iż z uwagi na obecną sytuację – stan epidemii i konieczność dbania o zdrowie naszych Klientów i pracowników – nasze Biura Sprzedaży są nieczynne, zaś w niedalekiej przyszłości wdrożymy rozwiązania prawne i organizacyjne umożliwiające podpisywanie umów na odległość (z wyłączeniem umów podpisywanych w formie aktu notarialnego). **Planowane otwarcie Biura Sprzedaży – od 04 maja 2020 r.(godziny zostaną podane w osobnym komunikacie)**

5. Co to jest układ ? Jak mogę go otrzymać ?

Układ jest to zatwierdzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w postępowaniu o sygn. akt XVIII GUp 208/19 zbiór zasad i reguł na jakich inwestor będzie dalej realizował inwestycję po upadłym deweloperze, tj. Włodarzewska SA. Układ został zatwierdzony przez Sąd postanowieniem z dnia 15 stycznia 2020 r. Każdy z nabywców układowych może uzyskać układ z Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XVIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A, 00 – 454 Warszawa składając w Biurze Obsługi Interesanta wniosek o jego wydanie podając swoje dane, zakres, tj. postanowienie z dnia 15 stycznia 2020 r. o zatwierdzeniu układu oraz sygn. sprawy: XVIII GUp 208/19.

6. Jakie są główne zasady układu ??

Układ przewiduje m.in. dokończenie inwestycji przez inwestora, zaś nabywcy lokali mają wybór: albo zaspokojenie rzeczowe poprzez wybudowanie lokalu bądź zaspokojenie pieniężne poprzez zwrot środków pieniężnych przez inwestora i rozwiązanie umowy deweloperskiej.

7. Kto jest właścicielem nieruchomości ??

Właścicielem nieruchomości jest G1 Nieruchomości sp. z o.o. (Profbud Ursynów sp. z o.o.), zgodnie z pkt 8.1. układu. W dniu 17 marca 2020 r. został złożony wniosek w Sądzie wieczystoksięgowym zawierający wniosek o ujawnienie prawa własności na rzecz G1 Nieruchomości sp. z o.o.

8. Co z hipotekami z działu IV księgi wieczystej ??

Dziale IV księgi wieczystej są ujawnione dwie hipoteki, przy czym w dniu 17 marca 2020 r. został złożony wniosek do Sądu o wykreślenie hipotek, w związku z uzyskaniem od wierzycieli hipotecznych zgody na wykreślenie hipotek.

9. RODO

Każdy z nabywców układowych, wraz z pismem informującym o prawomocności układu, otrzymał informację o zasadach przetwarzania danych osobowych przez inwestora. Inwestor ma zawarte umowy o powierzeniu przetwarzania danych osobowych z innymi spółkami z grupy kapitałowej PROFBUD. Odpowiednia informacja znajduje się na stronie internetowej Profbud.

10. Zawiadomienia o prawomocności Układu

Do wszystkich nabywców układowych zostało wysłane w dniach 13 marca i 18 marca 2020 r. zawiadomienie o prawomocności układu. Wobec stanu epidemii, nie wszyscy ww. zawiadomienia uzyskali, lecz treść zawiadomienia i wynikające z niego informacje prezentujemy na stronie internetowej www.profbud.info w części dot. Zakątek Cybisa.

11. Odpowiedzi na zadawane pytania

Z uwagi na stan epidemii oraz wprowadzoną pracę zdalną, odpowiedzi na Państwa maile i zapytania (w tym potwierdzenia otrzymania wiadomości) mogą być udzielane z opóźnieniem – prosimy o wyrozumiałość. Dołożymy starań, aby odpowiedzi trafiały do Państwa w terminie nie dłuższym niż 7 dni. W przypadku braku odpowiedzi w terminie dłuższym niż 10 dni, prosimy o ponowne wysłanie informacji na adres mailowy.

II. Nabywcy Układowi, którzy zostają w inwestycji

1. Od kiedy układ jest prawomocny ??

W dniu 10 marca 2020 r. inwestor powziął z Sądu informację, iż układ jest prawomocny z dniem 28 lutego 2020 r. Od tej daty będą obowiązywały terminy wskazane w układzie.

2. Jak mogę zawrzeć umowę przedwstępną na sprzedaż miejsca postojowego ??

Zgodnie z pkt 4.11 Układu, każdy nabywca, który zostaje w inwestycji, a wcześniej miał zawartą umowę na zakup miejsca postojowego, w terminie do 60 dni od dnia prawomocności układu (tj. do 27 kwietnia 2020 r.), może skierować do inwestora żądanie dot. zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca postojowego. Oświadczenie zawierające ww. żądanie może być wysłane:

- 1) drogą e-mail na adres: prawny@profbud.info lub biuro@profbud.info, lub
- 2) drogą tradycyjną (pocztową/osobiście) na adres inwestora;

Przykładowy wzór oświadczenia jest udostępniony na stronie internetowej Profbud w części dot. Zakątku Cybisa.

Oświadczenia mogą być wysłane również przy wykorzystaniu własnego wzoru, przy czym dla usprawnienia pracy, celowym jest wskazanie:

- A) imienia i nazwiska nabywców;
- B) nr miejsc postojowych, na które zostały zawarte umowy z Włodarzewska SA.

Z uwagi na ograniczony dostęp do dokumentacji, z uwagi na nieścisłości w dokumentach wystawianych przez Włodarzewska SA, należy przedstawić uprzednio zawartą umowę na

miejsce postojowe wraz z rzutem garażu. Inwestor zrealizuje garaż w układzie komunikacyjnym i umiejscowieniem miejsc postojowych wg załącznika graficznego doręczonego wraz ze wzorem umowy. W przypadku braku miejsca postojowego określonego wg rzutu garażu zgodnie z umową z Włodarzewska SA, zostanie uzgodniony wspólnie wybór nowego miejsca postojowego.

3. Na jakich zasadach mogę nabyć miejsce postojowe ??

Nabycie miejsca postojowego dla osób, które zostają w inwestycji, a wcześniej miały zawartą umowę na zakup miejsca postojowego, następuje odpłatnie, za kwotę 5000 (pięć tysięcy) złotych brutto za 1 szt. miejsca postojowego, zaś w przypadku miejsc podwójnych: 7500 (siedem tysięcy pięćset) złotych brutto.

Umowa na nabycie miejsca postojowego może być zawarta wg wyboru nabywcy w zwykłej formie pisemnej lub w formie aktu notarialnego (koszt taksy notarialnej pokrywa nabywca). Aktualnie szukamy rozwiązań, które umożliwią bezpieczne i komfortowe podpisanie umów z zachowaniem formy dokumentowej lub pisemnej za pośrednictwem elektronicznego nośnika danych. Informacja o możliwym sposobie zdalnego podpisania umowy zostaje przedstawiona w informacji mailowej.

Garaż w inwestycji będzie stanowił odrębny przedmiot własności, zatem aktualnie zawierane będą umowy przedwstępne sprzedaży udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego (garażu), zaś następnie – przy zawieraniu umów przewłaszczeniowych dot. lokali mieszkalnych, umowa ostateczna – przenosząca udział w prawie własności garażu z podziałem do korzystania z konkretnego miejsca postojowego.

4. Co to jest aneks układowy oraz tekst jednolity umowy deweloperskiej ??

Zgodnie z pkt 4.2. Układu, treść umowy deweloperskiej zostaje zmieniona zgodnie z postanowieniami układu, zaś załącznik nr 2 do układu – wzór aneksu układowego określa obszary zmian zawartej już umowy deweloperskiej wynikające z układu.

Zgodnie z pkt 4.4. Układu, na każde pisemne żądanie nabywcy układowego, inwestor zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia żądania do zawarcia

z nabywcą w formie aktu notarialnego aneksu układowy do umowy deweloperskiej oraz sporządzić tekst jednolity umowy deweloperskiej, z poszanowaniem postanowień układu, aneksu układowego, oraz odmienności wynikających z pierwotnie zawartych umów deweloperskich.

5. Jak mogę zawrzeć jednolitą umowę deweloperską (tj. umowę deweloperską uwzględniającą aneks układowy) ??

W celu zawarcia aneksu układowego i uzgodnienia tekstu jednolitego umowy deweloperskiej, niezbędne jest skierowanie oświadczenia do inwestora zawierającego wolę zawarcia aneksu deweloperskiego oraz sporządzenia tekstu jednolitego umowy deweloperskiej.

Oświadczenie zawierające ww. żądanie może być wysłane:

- 1) drogą e-mail na adres: prawny@profbud.info lub biuro@profbud.info , lub
- 2) drogą tradycyjną (pocztową/osobiście) na adres inwestora;

Przykładowy wzór oświadczenia może być wysłany po uprzednim skierowaniu zapytania na ww. adresy e-mail, a docelowo będzie udostępniony na stronie internetowej Profbud w części dot. Zakątku Cybisa.

Oświadczenia mogą być wysłane również przy wykorzystaniu własnego wzoru, przy czym dla usprawnienia pracy, celem jest:

- A) wskazanie imienia i nazwiska nabywców;
- B) wskazanie nr lokalu, na który została zawarta umowa z Włodarzewska SA;
- C) wskazanie wysokości wpłaconej kwoty na rzecz Włodarzewska SA oraz zgłoszonej w postępowaniu upadłościowym;
- D) przekazanie skanu (kserokopii) zawartej wcześniej umowy deweloperskiej (przy czym wypis z aktu notarialnego uprzednio zawartej umowy deweloperskiej z aneksami w oryginale musi być przedstawiony na akcie notarialnym dot. sporządzenia aneksu układowego oraz tekstu jednolitego umowy deweloperskiej).

Umowa z tekstem jednolitym może zostać sporządzona tylko w formie aktu notarialnego. Z uwagi na stan epidemii i związane z tym ograniczenia w przemieszczaniu się, zawarcie umów w formie

aktu notarialnego będzie utrudnione, przy czym inwestor na pewno taką umowę zawrze, po unormowaniu obecnej sytuacji.

6. Co jeśli nie przystąpię do zawarcia tekstu jednolitego umowy deweloperskiej ?

Nabywca układowy nie ma obowiązku zawarcia aneksu układowego i sporządzenia tekstu jednolitego umowy deweloperskiej, bowiem zmiany zawartej umowy deweloperskiej, zgodnie z pkt. 4.2. oraz 4.3., wiążą strony na mocy samego układu. Zgodnie z pkt 4.14, w terminie do 90 dni od prawomocnie zatwierdzonego układu, tj. do dnia 27 maja 2020 r., Inwestor wyśle do nabywców, którzy nie zawarli aneksu układowego i tekstu jednolitego umowy deweloperskiej lub którzy nie złożyli oświadczenia inicjującego, aneks układowy z wypełnionymi wartościami dopłat do lokalu, na podstawie dokumentów zgłoszonych przez tych nabywców wraz ze zgłoszeniem wierzytelności.

7. Jakie są obowiązki finansowe dla nabywców układowych, którzy zostają w inwestycji ?

Nabywca układowy, który zostaje w inwestycji, ma obowiązek dopłacić brakującą część świadczenia pieniężnego wynikający z umowy deweloperskiej (tj. tej części, która nie została uiszczona na rzecz Włodarzewskiej SA) oraz dopłaty zgodnie z pkt 6.4. Układu kwotę w wysokości 1480 zł brutto za każdy metr kwadratowy Lokalu, bez przynależności.

8. Jakie są terminy zapłaty dla nabywców układowych, którzy zostaną w inwestycji ?

Terminy zapłaty określa aneks układowy, tj.:

- a) 15 % wartości z aneksu układowego - Po zakończeniu stanu zero surowego, nie później niż w ciągu 1-2 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych;
- b) 25 % wartości z aneksu układowego - Po zakończeniu stanu surowego otwartego, nie później niż w ciągu 7-8 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych;
- c) 30 % wartości z aneksu układowego - Po zakończeniu stanu surowego zamkniętego, nie później niż w ciągu 13-14 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych;
- d) 25 % wartości z aneksu układowego - Po zakończeniu dachu i elewacji, nie później niż w ciągu 16-17 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych;

- e) 5² % wartości z aneksu układowego- Przed odbiorem mieszkania, w terminie do 20 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych.

Szczegółowe informacje dot. dat i kwot określi aneks układowy.

9. Gdzie będą podpisywane akty notarialne ??

Akty notarialne będą podpisywane w Kancelarii Notarialnej Paweł Cupriak Marcin Łaski i Partnerzy sp. partnerska, ul. Grzybowska 2 lok. 26B, Warszawa. Z uwagi na stan epidemii, możliwości podpisywania aktów notarialnych w Kancelarii Notarialnej są mocno utrudnione wobec konieczności zachowania odpowiednich warunków w pomieszczeniu. Akty notarialne będą podpisywane, lecz z mniejszą częstotliwością, niż pierwotnie planowaliśmy. Zachęcamy do umawiania się na podpisanie umów po ustaniu stanu epidemii lub zdjęciu częściowych ograniczeń w przemieszczaniu się przez władze państwowe wobec stanu epidemii.

10. Kiedy wystartuje budowa ??

Aktualnie nieruchomość została przejęta od syndyka przez inwestora, zaś na nieruchomości trwają prace porządkowe, inwentaryzacyjne i przystosowujące nieruchomość do rozpoczęcia robót budowlanych. Prace budowlane mogą rozpocząć się najwcześniej, jak na rzecz G1 Nieruchomości sp. z o.o. zostaną przeniesione prawa i obowiązki wynikające z decyzji pozwolenia na budowę wystawionej na rzecz Włodarzewska SA., oraz zostaną wykonane wszystkie niezbędne prace inwentaryzacyjne. Wniosek o przeniesienie ww. praw został już złożony, czekamy na wszczęcie postępowania administracyjnego oraz, po wydaniu decyzji, jej uprawomocnienie. O dacie rozpoczęcia robót budowlanych będziemy informować na stronie internetowej Profbud.

11. Jaki jest termin rozpoczęcia prac budowlanych ? Jakie są terminy przekazania lokalu do odbioru i zawarcia umowy przenoszącej własność ?

² Z uwagi na rozbieżności w dokumentach, omyłkowo została przedstawiona wysokość ostatniej transzy. Za oczywistą omyłką przepraszamy

Zgodnie z pkt 6.2.2. Układu, termin zakończenia budowy wynosi 20 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót budowlanych.

Przedstawienie lokalu do odbioru nabywcy zostało określone na 22 miesiące od uprawomocnienia się decyzji o przeniesieniu na Inwestora praw i obowiązków wynikających z pozwolenia na budowę (pkt 6.2.3.), zaś termin zawarcia umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności i przeniesienia jej na rzecz nabywcy – do 4 miesięcy od dnia uzyskania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

12. Czy możliwe są zamiany lokali dokupienie komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego, ewentualnie rezerwacja ??

Wszystkie kwestie dot. sprzedaży dla nabywców układowych będą dostępne dopiero po rozpoczęciu oficjalnej sprzedaży lokali w Zakątku Cybisa, po dokonanej inwentaryzacji dokumentacji oraz ustaleniu zwolnionych miejsc. Inwestor nie przewiduje możliwości rezerwacji miejsc lub komórek lokatorskich. Informacja, kiedy zostanie uruchomiona sprzedaż, będzie dostępna na stronie internetowej Profbud w części dot. Zakątku Cybisa. **Wszelkie zapytania dot. nowych umów należy kierować do Biura Sprzedaży za pośrednictwem Pana Mariusza Delura (mdelura@profbud.info).**

III. Nabywcy układowi, którzy wychodzą z inwestycji

1. Co to jest Okno Decyzyjne ??

Jest to okres trwający 3 miesiące, w którym nabywca może złożyć oświadczenie inicjujące, stanowiące podstawę do rozwiązania umowy deweloperskiej i uzyskania wniesionych środków na poczet lokalu mieszkalnego (z wyłączeniem miejsca postojowego).

2. Kiedy się zacznie Okno Decyzyjne i kiedy zakończy ??

Okno decyzyjne zaczyna się z następnym dniem miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym doręczono wszystkim zawiadomienia o prawomocności układu. Okno decyzyjne rozpocznie się **01 maja i będzie trwało przez kolejne 3 miesiące, czyli do 31 lipca 2020 r.**, bowiem Poczta Polska nie doręczyła ww. zawiadomień wszystkim nabywcom układowym do końca marca 2020 r. Na

stronie internetowej Profbud została umieszczona informacja o okresie trwania okna decyzyjnego. Zgodnie z pkt 5.10, o terminie złożenia oświadczenia inicjującego, decyduje data stempla pocztowego. Oświadczenia Inicjujące mogą być składane po dniu 28 lutego 2020 r., a przed otwarciem okna decyzyjnego (pkt. 5.7. Układu).

3. Co zrobić, jeśli nie chcę wybudowania na moją rzecz lokalu w inwestycji ??

Należy złożyć oświadczenie inicjujące w terminie trwania okna decyzyjnego, a następnie rozwiązać z inwestorem umowę deweloperską, na warunkach określonych układem.

4. Gdzie wysłać oświadczenia inicjujące? Gdzie mogę uzyskać wzór oświadczenia inicjującego ??

Oświadczenie Inicjujące powinno być wysłane na adres inwestora w formie pisemnej, wraz z dowodami potwierdzenia wpłat na rzecz Włodarzewskiej SA. Wzór oświadczenia inicjującego, stanowi załącznik do układu, zaś jego wzór jest do pobrania na stronie internetowej Profbud.

Oświadczenie należy złożyć drogą tradycyjną, tj. osobiście lub drogą pocztową. W przypadku utrzymania się sytuacji epidemiologicznej na okres do 31 lipca 2020 r., oświadczenia inicjujące można wysłać również drogą e-mail jako skan oświadczenia i załączników, zaś oryginał należy przekazać przy podpisaniu porozumienia o rozwiązaniu umowy deweloperskiej.

5. Jakie są zasady i terminy wypłaty świadczeń dla nabywców, którzy wychodzą z inwestycji ??

Po zamknięciu Okna Decyzyjnego dla wszystkich nabywców, inwestor w stosunku do tych, którzy złożą Oświadczenia Inicjujące,łoży do depozytu notarialnego notariusza wskazanego w pkt II.9 wartość wynoszącą 20 % udokumentowanych wpłat na rzecz Włodarzewskiej SA. Pozostałe 80 % zostanie wypłacone przez inwestora w terminie do 12 miesięcy od dnia, w którym zostanie złożone do depozytu notarialnego wartość 20 %.

6. Jak nabywcy, którzy rezygnują z inwestycji, otrzymają zwrot środków pieniężnych od inwestora ??

PROFBUD

Protokół z przyjęcia środków do depozytu przez notariusza dot. wpłaty 20 % wartości przez inwestora na rzecz nabywcy zostanie przesłany do zainteresowanych osób wraz z zaproszeniem na zawarcie porozumienia o rozwiązaniu umowy deweloperskiej, zaś porozumienie będzie uwzględniało:

- A) rozwiązanie umowy deweloperskiej;
- B) wyrażenie przez nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej;
- C) poddanie się wprost egzekucji przez inwestora co do zapłaty 80 % pozostałej wartości świadczenia.

Zawarcie ww. porozumienia uprawnia notariusza do zwolnienia na rzecz nabywcy 20 % wartości przysługującej nabywcy kwoty.

IV. Nabywcy kompensacyjni

1. Część umów deweloperskich zawarta z tzw. nabywcami kompensacyjnymi, ulega automatycznemu rozwiązaniu w 31 dniu od prawomocności układu. Tym samym w dniu 31 marca 2020 r. umowy z ww. osobami ulegają automatycznemu rozwiązaniu.
2. Inwestor wpłacił do depozytu notarialnego notariusza wskazanego w pkt II.9 niniejszego pisma środki należne nabywcy kompensacyjnemu, na zasadach wynikających z układu.
3. Inwestor poinformował nabywców kompensacyjnych o złożeniu środków do depozytu wskazując miejsce ich zdeponowania wraz z wezwaniem do złożenia przez nabywcę kompensacyjnego do depozytu notarialnego zgody na wykreślenie roszczenia z działu III księgi wieczystej, dot. zawartej umowy deweloperskiej. Złożenie ww. zgody do depozytu uprawnia notariusza do zwolnienia depozytu pieniężnego na rzecz nabywcy kompensacyjnego, zaś inwestora – do odebrania zgody na wykreślenie roszczenia. W przypadku braku odebrania informacji o zdeponowaniu środków pieniężnych, prosimy o kontakt na adres: prawny@profbud.info.