

Warszawa, dnia 24 czerwca 2020 r.

Nabywcy Układowi w inwestycji Zakątek Cybisa

Szanowni Państwo,

W związku z przedstawieniem pytań dot. realizacji układu w inwestycji „Zakątek Cybisa”, w imieniu Profbud Ursynów sp. z o.o. poniżej przedstawiam aktualne informacje, w tym dot. stanu realizacji inwestycji:

- 1) Część z nabywców układowych otrzymała od naszej Spółki w czerwcu 2020 r. **tzw. Aneks Układowy**, tj. jednostronnie sporządzone oświadczenie w imieniu naszej Spółki w formie aktu notarialnego przedstawiające zmiany w zawartych umowach deweloperskich w związku z uprawomocnieniem się Układu w ramach postępowania upadłościowego Włodarzewska SA. Niestety - z przyczyn nie dotyczących naszej Spółki, nie byliśmy w stanie przedstawić wszystkich informacji m. in. co do terminów zapłaty, nr rachunku bankowego jak i daty rozpoczęcia robót budowlanych. Zgodnie z Aneksem Układowym, dane te zostaną Państwu przekazane w formie pisemnej po ich uzyskaniu przez naszą Spółkę.
- 2) Osoby, które zgłosiły **chęć uzyskania tekstu jednolitego zawartej umowy deweloperskiej**, nie otrzymują na tym etapie od naszej Spółki Aneksu Układowego – zostanie on zredagowany i doręczony wraz z umową deweloperską w tekście jednolitym, przy udziale obu stron i notariusza. Ze względu na fakt, iż osoby zgłaszające chęć uzyskania tekstu jednolitego ww. umowy ponoszą koszt jego sporządzenia przez notariusza, w celu uniknięcia ponoszenia dodatkowych kosztów poprzez zawieranie aneksów do umowy, zawarcie ww. tekstu jednolitego będzie możliwe dopiero wówczas, jak zostaną spełnione następujące warunki:
 - a) zostanie przeniesione na rzecz Spółki prawomocne i ostateczne pozwolenie na budowę dot. realizacji inwestycji: tuż przed wydaniem ww. decyzji, organ zażądał od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w m.st. Warszawy dodatkowej kontroli na budowę, czy wpisy w dzienniku budowy odzwierciedlają stan zaawansowania i nie skutkują wygaśnięciem pozwolenia na budowę; (z telefonicznych informacji uzyskanych w PINB pozyskaliśmy wiedzę, iż PINB nie kwestionuje ww. wpisów do dziennika budowy i aktualnie czekamy na wydanie ww. decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy);

- b) zostanie otwarty przez bank rachunek powierniczy dla inwestycji zgodnie z ustawą deweloperską (do jego otwarcia potrzebujemy decyzji przenoszącej pozwolenie na budowę na rzecz naszej Spółki);
- c) zostanie opracowana dokumentacja wykonawcza w części umożliwiającej rozpoczęcie robót budowlanych (tj. w części konstrukcyjnej); zastrzec należy, iż nasza Spółka podjęła decyzję o wykonaniu od nowa dokumentacji wykonawczej i aktualnie czekamy na jej wykonanie przez projektantów.

Po uzyskaniu decyzji, o której mowa w lit. a) powyżej jak i po opracowaniu niezbędnego zakresu dokumentacji projektowej, możliwe będzie rozpoczęcie robót budowlanych i tym samym określenie terminów zapłaty zgodnie z Układem zatwierdzonym przez Sąd i zatwierdzonym przez Sąd wzorem Aneksu Układowego. Po otwarciu zaś rachunku powierniczego, każdemu z nabywców zostanie wygenerowany rachunek bankowy do wpłat. Dopiero po pozyskaniu tych danych, możliwe będzie zawarcie tekstu jednolitego umowy deweloperskiej uwzględniającego wszelkie niezbędne informacje do umowy deweloperskiej, zgodnie z ustawą deweloperską.

- 3) Osoby, które **mają już zawarte umowy przedwstępne na miejsca postojowe** zgodnie z warunkami Układu, **są zobowiązane do zapłaty należności na rzecz naszej Spółki w terminie określonym ww. umową**. Informujemy, iż do czasu potwierdzenia przez projektantów usytuowania miejsc postojowych w inwestycji i możliwości ich wybudowania zgodnie z projektem, nie zawieramy umów przedwstępnych na miejsca postojowe. Osoby, które zgłosiły do naszej Spółki wymagane dokumenty dot. miejsc postojowych, a nie mają jeszcze zawartej umowy przedwstępnej, prosimy o cierpliwość i wyrozumiałość; umowy zostaną zawarte po uzyskaniu potwierdzenia od projektantów, zaś pierwotnie z góry określony termin zapłaty do 30 czerwca 2020 r. ulegnie oczywiście przesunięciu. Innymi słowy: **osoby, które nie zawarły jeszcze umowy na miejsca postojowe, nie mają obowiązku uiszczania płatności na rzecz naszej Spółki do 30 czerwca 2020 r.** W umowie przedwstępnej na miejsca postojowe zostanie określony nowy termin zapłaty, z odpowiednim terminem zapłaty (nie krótszym niż 30 dni).
- 4) Z uwagi na zadawane pytania **dot. cesji umów deweloperskich** uprzejmie informujemy, iż nasza polityka sprzedaży w inwestycji Zakątek Cybisa nie przewiduje wyrażania zgody na udzielenie umowy cesji. Nabywca układowy, który nie chce uczestniczyć w inwestycji, może z niej zrezygnować składając oświadczenie inicjujące w terminie do 31 lipca 2020 r.
- 5) Informujemy, iż nasza Spółka zawarła **porozumienie o współpracy** ze Stowarzyszeniem Mieszkańców Zakątek Cybisa, w celu wymiany i uzupełniania informacji dot. inwestycji.

- 6) Osoby, które zostają w inwestycji, a które uzgadniały wczesnej **zmiany lokatorskie** w zakresie lokali, zachęcamy do ich przedstawiania w formie kserokopii na ręce Pana Jacka Skorupki – Przedstawiciela Stowarzyszenia Mieszkańców Zakątek Cybisa, w celu zweryfikowania ich realizacji w części już wybudowanej oraz ewentualnego uwzględnienia zmian lokatorskich w nowym projekcie wykonawczym - w części niewybudowanej (o ile projektanci zdecydują, czy ww. zmiany są możliwe do zrealizowania). **Oczekujemy na złożenie uzgodnionych zmian lokatorskich w terminie do dnia 15 lipca 2020 r.**, ale zastrzegamy, iż zmiany lokatorskie dla klatek HIJK nie będą już uwzględniane, zaś dla klatek A – G, po 15 lipca 2020 r. (o ile nie będą wcześniej przekazane), będą wprowadzane wg indywidualnych ustaleń i wyceny projektanta.
- 7) Z dniem 11 maja 2020 r. Sąd rejestrowy prowadzący Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki z G1 Nieruchomości sp. z o.o. na rzecz **Profbud Ursynów sp. z o.o.** Również adres działalności Spółki: ul. Obozowa 57; 01 – 161 Warszawa, został już zarejestrowany przez Sąd. Numer KRS oraz pozostałe dane identyfikacyjne Spółkę pozostają bez zmian. W dalszych planach w stosunku do naszej Spółki planowane są dalsze działania dot. formy prawnej, tj. prowadzenia działalności z wykorzystaniem spółki komandytowej. Z tych względów w przyszłości oznaczenie spółki co do formy organizacyjnej może ulec zmianie i będzie to stanowiło zamierzone działanie Spółki.
- 8) Aktualnie oczekujemy na ujawnienie prawa własności na rzecz naszej Spółki, zgodnie z zatwierdzonym przez Sąd układem. Sąd do tej pory nie rozpoznał wniosku o wpis prawa własności.
- 9) W zakresie dot. komórek lokatorskich informujemy, iż potwierdzenie możliwości ich zrealizowania jak i ewentualne zaoferowanie do wolnej sprzedaży będzie możliwe dopiero po wykonaniu projektu wykonawczego. Do czasu jego opracowania, nie jesteśmy w stanie przedstawić żadnej wiarygodnej informacji.
- 10) W celu ograniczenia możliwości sprzedaży miejsc postojowych przez osoby, które nie będą właścicielami lokali w inwestycji „Zakątek Cybisa”, dążymy do zmiany formy prawnej zrealizowania miejsc postojowych w garażu w ten sposób, iż miejsce postojowe będzie przysługiwać właścicielowi lokalu jako część nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania, a nie – jak do tej pory – udział w prawie własności odrębnego lokalu niemieszkalnego (garażu). Nasze dotychczasowe 10 letnie doświadczenie w realizacji inwestycji wskazuje, iż przeznaczenie miejsc postojowych w garażu jako część nieruchomości wspólnej, jest bardziej bezpieczne dla jego użytkowników (osobami uprawnionymi do miejsc postojowych są wyłącznie właściciele lokali, a nie osoby spoza inwestycji). Z tych względów – w przypadku braku wyrażenia

PROFBUD

zgody na taką zmianę w umowie przewłaszczeniowej (tj. w umowie o ustanowieniu prawa własności i przeniesienia własności lokalu na rzecz nabywców zawartej w wykonaniu umowy deweloperskiej) przez aktualnych nabywców układowych, uprzejmie prosimy o informację na adres e-mail: prawny@profbud.info.

11) W przypadku pytań lub niejasności, zachęcamy do kontaktu e-mail: prawny@profbud.info; z góry jednak przepraszamy za niedogodności związane niekiedy ze zbyt późnym udzielaniem odpowiedzi na zadawane pytania. Zobowiązujemy się do podjęcia działań w celu jak najszybszego udzielenia Państwu odpowiedzi na zadane pytania.

Z poważaniem,