

Klienci Włodarzewskiej mają szansę na mieszkania

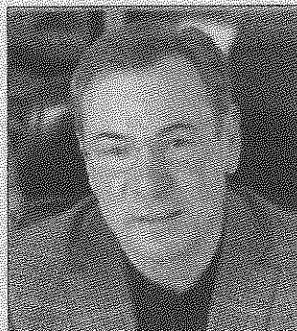
Autopromocja

Nabywcy lokali od upadłego we wrześniu dewelopera znaleźli firmę, która gotowa jest **dokończyć inwestycję na warszawskim Ursynowie**. Wszystko zależy od decyzji sądu

Tomasz Józwik
tomasz.jozwik@infor.pl

Dokończenia budowy 300 mieszkań gotowa jest podjąć się Fundamental Group, stołeczna firma z ponad 20-letnim doświadczeniem. Zanim jednak zacznie działać, zgodę na precedensowe w krajowej skali rozwiązanie musi wyrazić warszawski Sąd Rejonowy. Chodzi o tzw. układ częściowy, który w tym przypadku polegać ma na wydzieleniu z majątku upadłej Włodarzewskiej części aktywów w postaci inwestycji realizowanej na rogu warszawskich ulic Komisji Edukacji Narodowej i Herbsta. Takie rozwiązanie dopuszczają obowiązujące od stycznia zeszłego roku przepisy prawa restrukturyzacyjnego i upadłościowego.

– Nowe prawo upadłościowe traktuje priorytetowo nabywcę lokalu, który zawarł umowę z deweloperem. Jedną z zasad mówi, że trzeba takiemu nabywcy zaferować jak najdalej idącą pomoc, żeby mógł się wprowadzić do zakupionej nieruchomości. Na tej zasadzie opiera się propozycja układu, którą złożyliśmy do sądu – mówi Monika Gradowska-Dziadek z kancelarii GD Partnerzy, reprezentująca Stowarzyszenie Poszkodowanych Mieszkańców Zakątko Cybisa. Do stowarzyszenia należy ok. 80 proc. nabywców mieszkań, którzy wpłacili pieniądze Włodarzewskiej. Do lokali mieli wprowadzić się na początku 2015 r. Tak się nie stało, bo firma utraciła płynność finansową. Jest



Jerzy Szymański, były prezes spółki Włodarzewska

winna 200 mln zł przede wszystkim posiadaczom swoich obligacji, Bankowi Ochrony Środowiska, Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych, podwykonawcom, miastu i klientom. Trwające rok postępowanie restrukturyzacyjne nie przyniosło oczekiwanych rezultatów i we wrześniu sąd ogłosił upadłość Włodarzewskiej. W sprawie działań władz spółki, której głównym akcjonariuszem i długoletnim prezesem był Jerzy Szymański (zrezygnował w zeszłym roku), niezależne śledztwa prowadzą trzy prokuratury. Jednym z badanych wątków jest możliwość popełnienia oszustwa na szkodę nabywców mieszkań w Zakątku Cybisa.

Stowarzyszenie zgłosiło swoją propozycję, w jaki sposób bankructwo dewelopera powinno przebiegać, żeby nabywcy nieruchomości w Zakątku Cybisa mieli szansę wprowadzić się do swoich mieszkań. Zderzyli się jednak z problemem prawnym – możliwość zawarcia częściowego układu zapisana jest w ustawie restrukturyzacyjnej, ale takiego rozwiązania nie zakłada wprost prawo upadłościowe.

– Do naszej propozycji pozytywnie nastawiony jest syndyk, konsultowaliśmy ją też z autorami nowego prawa upadłościowego. Dlatego jesteśmy dobrej myśli. Jeśli decyzja sądu będzie pozytywna, to otwarta zostanie droga dla rozstrzygnięć w innych podobnych sprawach. Może to być też powód do znowelizowania prawa upadłościowego,

żeby przeprowadzenie takiej procedury w przyszłości było łatwiejsze – uważa Gradowska-Dziadek.

Decyzję w sprawie inwestycji Włodarzewskiej sąd podejmie prawdopodobnie na wiosnę przyszłego roku. Składając propozycję częściowego układu, stowarzyszenie poprosiło o sześć miesięcy na ustalenie kilku ważnych dla kontynuacji inwestycji aspektów podatkowych. Chodzi m.in. o ustalenie, czy Fundamental Group, który po zakończeniu budowy wystawi nabywcom faktury rozliczające inwestycję, będzie musiał zapłacić podatek dochodowy od całości znajdujących się na nich kwot. Teoretycznie nie powinien. Bo już część należnych pieniędzy nabywcy mieszkań wpłacili Włodarzewskiej. Do firmy wpłynęła więcej niż połowa końcowej kwoty. Członkowie stowarzyszenia proponują, żeby nowy inwestor zapłacił podatek tylko od tej sumy, która rzeczywiście wpłynęła na jego rachunki. Nie wiadomo jednak, czy Włodarzewska rozliczyła się z urzędem skarbowym z wcześniej otrzymanych pieniędzy. Jeśli nie, to przed dokonaniem inwestycji klienci mogą być zmuszeni do dokonania dodatkowych wpłat na pokrycie podatku. Ten sam problem dotyczy VAT.

Zgłoszony przez stowarzyszenie projekt częściowego układu zakłada, że inwestycja zostanie zakończona bez żadnych dodatkowych wpłat. Do swoich mieszkań ich nabywcy mają szansę wprowadzić się w 2020 r. Jeśli na ich propozycję sąd się nie zgodzi, to szansę na pozytywne rozstrzygnięcie – odzyskanie zainwestowanych pieniędzy lub wprowadzenie się do lokali – spadną do minimum. Dlaczego? Bo ustalenie listy wierzycieli Włodarzewskiej w postępowaniu upadłościowym dotyczącym całej firmy zajmie przynajmniej kilka lat. W tym czasie inwestycja na warszawskim Ursynowie zniszczeje. ©