**Pierwszy przypadek upadłości deweloperskiej w Polsce w układzie częściowym zakończony sukcesem – historia Zakątka Cybisa w Warszawie**

**Historia inwestycji Zakątek Cybisa mieszczącej się na warszawskim Ursynowie sięga 2013 roku kiedy to ówczesny deweloper, Włodarzewska S.A., rozpoczął sprzedaż niemal 300 mieszkań. Późniejsze problemy inwestora, ponad 200 000 000 zł długu, a w efekcie ogłoszenie upadłości sprawiło, że mieszkańcy stracili wiarę w możliwość odbioru kluczy i wprowadzania się do nabytego mieszkania oraz nadzieję na odzyskanie poniesionych kosztów. Warszawska firma deweloperska jako jedna z nielicznych, podjęła się trudnego wyzwania i zdecydowała na dokończenie inwestycji, co stało się możliwe dzięki sądowemu zatwierdzeniu układu wierzycieli. Obecnie przedsiębiorstwo ukończyło osiedle, dochowując obiecanych terminów oraz uzyskując pozwolenie na użytkowanie – na które poszkodowani klienci czekali łącznie ponad 9 lat.**

1. **Zakątek pełen niepewności**

Już w 2015 roku pojawiły się pierwsze głosy dotyczące problemów finansowych i możliwości ogłoszenia bankructwa przez firmę Włodarzewska S.A. Niestety zły sen dla wszystkich klientów, którzy zakupili mieszkanie w inwestycji „Zakątek Cybisa” stał się okrutną prawdą – po przeprowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego w latach 2016-2017 sąd ogłosił upadłość spółki. Aby usłyszeć dobre wieści w sprawie musiało minąć kilka lat. Na przełomie 2019/2020 roku został wypracowany projekt układu z wierzycielami, określający kluczowe zasady, na których inwestycja mogłaby zostać dokończona przez inny podmiot. Porozumienie zostało zaakceptowane przez większość zainteresowanych osób, a w kolejnym kroku zatwierdzone prawomocnie przez sąd. Układ przewidywał dokończenie rozpoczętej inwestycji przez spółkę z grupy kapitałowej Profbud. Osoby, które dotychczas zawarły umowy dotyczące zakupu mieszkania w Zakątku Cybisa, zgodnie z układem mogły zdecydować czy pozostaną właścicielami mieszkania, czy też rezygnują z lokalu z gwarancją zwrotu wniesionych środków. – *Mając na uwadze interes nabywców oraz istniejące uwarunkowania prawne, stworzona została dość skomplikowana struktura prawna, oparta na kompilacji przepisów prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego, zgodnie z którą powstał projekt pierwszego w Polsce układu częściowego w postępowaniu upadłościowym dewelopera. Był to bardzo odważny projekt pod względem prawnym, ale jednocześnie jedyna ścieżka pozwalająca na stworzenie nabywcom szansy ukończenia inwestycji z zachowaniem ich praw. Najważniejszą kwestią był oczywiście wybór dewelopera, który przejmie na siebie obowiązek dokończenia budowy inwestycji oraz zobowiązania względem moich Klientów. Wraz z przedstawicielami nabywców rozmawialiśmy z wieloma przedstawicielami z branży deweloperskiej, jednak spotkanie z Grupą Profbud było ostatnim brakującym elementem naszej układanki. Układ nabywców został przegłosowany większością ponad 98% głosów wszystkich uprawnionych, co oznacza, że niemal wszyscy poparli układ i zaufali nowemu deweloperowi.* – mówi mecenas Monika Grabowska-Dziadak, pomysłodawczyni i autorka układu nabywców lokali w inwestycji Zakątek Cybisa w postępowaniu upadłościowym Włodarzewska S.A.

1. **Układ i pandemia w tle**

Dzięki wypracowaniu odpowiedniej struktury prawnej, decyzją zatwierdzonego przez sąd układu, dokończenie inwestycji pod nazwą „Zakątek Cybisa by Profbud” zaplanowane zostało na I kw. 2022 roku. Podobnie jak niełatwy początek, pełen wyzwań okazał się również dalszy ciąg realizacji projektu. W marcu 2020 roku, czyli miesiąc po zatwierdzeniu układu i dopięciu kwestii formalnych, nastąpił wybuch pandemii Covid-19. Z perspektywy dewelopera oznaczało to nie tylko ograniczenia możliwości sprzedaży mieszkań wynikających m.in. z konieczności organizowania spotkań online, odkładania przez klientów decyzji zakupowych w czasie czy też zmierzenia się ze wzrostem cen materiałów budowlanych. Poważnym wyzwaniem okazały się również ogromne koszty wejścia, zwłaszcza iż w tym czasie banki wstrzymały wydawanie decyzji kredytowych nowym inwestorom, w tym Profbud niemal do końca 2020 roku. Koszty układowe inwestycji, które musiały zostać opłacone przez dewelopera miesiąc po zatwierdzeniu przez sąd postanowienia, aby móc rozpocząć projekt, opiewały na kwotę niemal 11 mln zł. Kolejne 10 mln zł był to koszt wyjścia nabywców z układu. Wspomniane kwoty zostały pokryte przez Profbud w całości ze środków własnych.

Oprócz kwestii finansowych dodatkowe wyzwania związane z układem wynikały m.in. z braku obowiązywania ustawy deweloperskiej w momencie nabycia mieszkania przez klientów, która zapewniałaby im ochronę prawną, potrzeby porozumienia się ze wszystkimi zainteresowanymi stronami czy też lokalizacji inwestycji i obowiązku wyjaśnienia spornych kwestii sąsiedzkich ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Jary”. Pomimo wszystkich trudności inwestor wywiązał się z nałożonego przez układ terminu zakończenia budowy, a także z deklaracji składanych nabywcom. – *Cały proces poprzedzający głosowanie nad układem stanowił szereg wielu skomplikowanych czynności i działań nabywców lokali, ich reprezentantów oraz inwestora, które były podejmowane na wielu polach, począwszy od aspektów technicznych i budowlanych, po zagadnienia ekonomiczne związane z finansowaniem inwestycji. Taki stan rzeczy stanowił jednak pozytywny prognostyk, iż współpraca ta będzie determinowała uczestników do realizacji układu. –* tłumaczy adwokat Krzysztof Gołąb dokonujący w toku postępowania upadłościowego szerokiej analizy

propozycji nabywców układowych oraz upadłego. Syndyk złożył również przed sądem do akt postępowania opinię o możliwości wykonania układu – jedynego układu częściowego w Polsce zrealizowanego w toku postępowania likwidacyjnego.

1. **Kontynuacja obcego projektu**

Według stanu zastanego przez syndyka po ogłoszeniu upadłości Włodarzewska S.A. oraz wstrzymaniu realizowanych robót, procent wykonanych prac wynosił odpowiednio 83,4% dla etapu I, 27% dla etapu II oraz 11,9% dla etapu III, czyli około 50% zaawansowania budowy całej inwestycji. Sytuacja zastana nakładała więc na nowego inwestora obowiązek kontynuacji rozpoczętego projektu, przepisanie pozwolenia na budowę oraz wszelkich umów z dostawcami mediów. Start budowy wymagał również inwentaryzacji stanu istniejącego przez rozpoczęciem działań projektowych. W jego wyniku zaistniała potrzeba licznych prac remontowych w tym m.in. uszczelnienia zalanego garażu, skucie tynków, a także wymiany ocieplenia, elewacji, instalacji elektrycznych czy nawet wind w istniejących klatkach schodowych. Powyższym kwestiom towarzyszyły również liczne wyzwania okolicznościowe, związane z wybuchem pandemii, a w efekcie zapewnieniem podwykonawców do realizacji, wyzwania logistyczne odnoszące się do transportu materiałów krętą drogą osiedlową czy też kwestie sąsiedzkie wymagające zawarcia porozumienia dobrosąsiedzkiego z SMB „Jary” oraz współpracy z docelowymi i okolicznymi mieszkańcami. – *Budowa Zakątka Cybisa przez Włodarzewska S.A. od początku szła dosyć niekonsekwentnie. Były okresy gdzie prace szły pełną parą, po czym następował okres, gdy na budowie nic się nie działo. Co ciekawe, kiedy niedoszli mieszkańcy składali wizyty na budowie, zazwyczaj pojawiało się tam więcej osób, które udawały pracę. Przypominało to trochę celowe przedstawienie. W połowie 2015 roku było już wiadomo, że deweloper nie dotrzyma terminu oddania mieszkań. W 2016 roku Włodarzewska nadal uspokajała, jednak w lato pojawiła się informacja o ich wniosku restrukturyzacyjnym. Zatwierdzenie układu z Profbud nastąpiło dopiero w styczniu 2020, zatem należy przyjąć, że czekaliśmy około 3,5 roku na dobre wieści dotyczące przejęcia inwestycji przez nowego inwestora. Od momentu wejścia Profbud na budowę prace zaczęły wyglądać tak jak powinny. Terminy są zgodne z układem a komunikacja z deweloperem adekwatna. Jestem przekonany, że jakość mieszkań też. –* opowiada Jacek Skorupka, Przewodniczący Stowarzyszenia Mieszkańców Zakątek Cybisa. Deweloper wykonał również m.in. przebudowę ponad pół kilometra drogi dojazdowej, umożliwiając ruch pojazdów okolicznym mieszkańcom przez cały okres realizacji, odtworzył miejsca postojowe wraz z zielenią, zwiększył liczbę ciągów pieszych, a także zrealizował nieodpłatnie 70 metrów ogrodzenia dla pobliskiej szkoły.

**Zakończenie budowy po 9 latach**

Zgodnie z zapisami układu termin zakończenia budowy wynosił 20 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót budowlanych. Nowy inwestor musiał więc dochować terminu realizacji osiedla Zakątek Cybisa w ramach całego etapu w I kwartale 2022 roku. Przedstawienie lokalu do odbioru nabywcy zostało określone w układzie na 22 miesiące od rozpoczęcia prac budowlanych, z kolei termin zawarcia umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności i przeniesienia jej na rzecz nabywcy, do 4 miesięcy od uzyskania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwolenie na użytkowanie, którą Profbud uzyskał w lutym br. Nabywcy układowi w trakcie postępu prac mieli jednak wybór – na mocy układu mogli zdecydować czy pozostaną właścicielami mieszkania, czy rezygnują   
z lokalu z gwarancją zwrotu wniesionych środków w dwóch transzach. Z danych dewelopera wynika, iż na blisko 200 zakontraktowanych lokali zaledwie 30 zostało dobrowolnie zwolnionych przez nabywców. – *Inwestycja, która przez wielu została spisana na straty, otrzymała drugie życie i dziś dumnie błyszczy w sercu zielonego Ursynowa. Jej realizacja nie była jednak łatwa, a droga wiodąca* *do miejsca, w którym jesteśmy teraz wielokrotnie okazywała się kręta i pełna wyzwań. Na żadnym etapie prac nie poddaliśmy się jednak, wiedząc ile osób pokłada w nas ostatnią nadzieję – nadzieję na odzyskanie mieszkania oraz utraconych oszczędności. Przyszli mieszkańcy obdarzyli nas ogromnym zaufaniem, którego nie mogliśmy stracić. Uwierzyli, że dzięki naszej pomocy i wsparciu ich wymarzony dom jednak powstanie. Osób we wspomnianej sytuacji było ponad sto, z czego 1/3 postanowiła wyjść z układu, odzyskując pełną kwotę wpłaconych pieniędzy, zamiast 10-20% z całości, na które mogliby liczyć bez zawiązanego porozumienia. Pozostali Klienci, którzy zdecydowali się z nami zostać, dzisiaj mogą cieszyć się z odbioru kluczy, na który czekali ponad 9 lat. Każdy moment spotkania podczas odbiorów jest wyjątkowy i towarzyszy mu szczera, często smutna i trudna historia, mająca jednak szczęśliwe zakończenie. A wszystko to przy dochowaniu obiecanego terminu i najwyższej jakości realizacji. –* mówi Paweł Malinowski, Prezes Zarządu firmy Profbud.

Inwestycja Zakątek Cybisa składająca się z 296 mieszkań została sprzedana w niemal 100%. Odbiory mieszkań na osiedlu prowadzone są od 21 marca br., a klienci układowi mają pierwszeństwo w rezerwacji terminu spotkania w celu przekazania kluczy do lokalu. Koniec całego procesu odbiorowego szacowany jest na III kw. 2022 r.