

Epidemia nie zawiesiła obowiązywania umów cywilnych. Co zrobić w obliczu koniecznej przeprowadzki?

Informacja prasowa, Poznań 28 kwietnia 2020.

Ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej wprowadzone 13 marca i 1 kwietnia br. nie dotknęły bezpośrednio deweloperów ani nabywców nieruchomości. Ogólna sytuacja gospodarcza może sprawiać jednak trudności w wykonaniu umów, podpisanych nawet wiele miesięcy temu, a obecnie zmierzających do finalizacji. W szczególnie skomplikowanej sytuacji mogą znaleźć się nabywcy, którym przyjdzie się przeprowadzać w okresie epidemii. Deweloperzy i firmy transportowe wyspecjalizowane w przeprowadzkach dokładają wszelkich starań, aby – czasem nawet wieloletnie – plany nie zostały zniweczone przez koronakryzys.

Na budowach prace trwają. Jak przyznaje firma Nickel Development, obsada ekip budowlanych jest nieznacznie obniżona (o około 10-15%), ale nie ma powodów, by sądzić, że negatywnie to wpłynie na obowiązujące obecnie harmonogramy. W gotowych nieruchomościach trwają odbiory techniczne. Pracuje biuro sprzedaży i biuro obsługi klienta.

– Ogłoszenie stanu epidemii nie wstrzymało biegu umów i dokładamy wszelkich starań, aby ich zapisy zostały z naszej strony dotrzymane – mówi mec. Katarzyna Suchojad-Stefaniak, radca prawny, dyrektor działu prawnego w Nickel Development. – Na mocy ustaw, które uchwalono w ramach walki z epidemią koronawirusa nie wprowadzono żadnych przepisów, które ułatwiałyby wypowiedzenie lub odstąpienie od umów cywilnych, w tym umów kupna-sprzedaży. O ile strony umowy nie przewidziały konkretnej procedury uruchamianej w obliczu takich okoliczności, z jakimi obecnie się mierzymy, zmiana warunków umowy może być ustalona tylko poprzez porozumienie stron. Wyjątek stanowią jednak umowy najmu, co do których wprowadzono nowe zasady w ramach tzw. tarczy antykryzysowej. Nie obejmują one jednak wszystkich zainteresowanych - zwraca uwagę.

Mimo epidemii, rzeczywiście przeprowadzki nadal się odbywają. Trudno jest zmienić ustalenia poczynione z zaangażowaniem wielu stron nawet kilkanaście miesięcy temu.

– Choć w momencie ogłoszenia epidemii nastąpiło wyhamowanie zleceń, obecnie sprawy zaczynają wracać do normalności. Nie mamy takiego obłożenia, jak dwa miesiące temu, ale z pewnością nie możemy też powiedzieć, że jest przestój – przyznaje Janusz Kamiński, właściciel Firmy Transportowo-Uslugowej KAMIŃSCY. – Wiele osób przesunęło swoje plany, ale nie wszyscy chcieli to robić. Dlaczego? Jak mówią – niektórych zobowiązań nie da się zmienić – wyjaśnia.



NICKEL DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki | **T.** +48 (0) 61 658 55 00 | **E.** nickel@nickel.com.pl

KRS 0000006973 | NIP 781-16-92-308 | REGON 634188754 | BDO 000351632 | Kapitał Zakładowy 16 753 000 zł
Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy KRS

W obecnej sytuacji uprzywilejowaną grupą są najemcy, którym wynajmujący nie mogą wypowiedzieć umów aż do 30 czerwca br. Do tego dnia przedłużone zostają również okresy wypowiedzenia umów, co do których już złożono wypowiedzenie. Z kolei w przypadku tych, które zawarte były przed wejściem w życie ustaw tworzących tzw. tarczę antykryzysową, z terminem końcowym przed 30 czerwca, możliwe jest ich jednostronne wydłużenie do tego właśnie dnia na mocy samego oświadczenia najemcy. Dotyczy ono jednak tylko tych, którzy nie zalegali z opłatami w okresie poprzednich 6 miesięcy i nie naruszali postanowień umowy najmu (np. poprzez niedozwolony podnajem lub użytkowanie lokalu niezgodne z przeznaczeniem). Pozostali mogą liczyć tylko na dobrą wolę wynajmujących i ich wyrozumiałość.

Kiedy dochodzi już do przeprowadzki, profesjonalści zajmują się każdym aspektem procesu, trzymając się zaleceń sanitarnych.

– *Przestrzegamy zaleceń dotyczących ochrony osobistej pracowników, aby zapewnić bezpieczeństwo im samym oraz naszym klientom i ich mieniu. Poza maskami na twarzy, wszyscy nasi pracownicy pod rękawicami ochronnymi mają drugą parę – lateksową, zabezpieczającą przed kontaktem z przenoszonymi przedmiotami. Jeden z klientów w ostatnim czasie zażądał dodatkowo oświadczenia, że pracownicy przeszli pomiar temperatury przed rozpoczęciem pracy, ale to wyjątek. Klienci widzą naszą skrupulatność i nam ufają* – mówi Janusz Kamiński.

Tymczasem nietrudno jest wyobrazić sobie scenariusz, w którym klient dewelopera zakupił mieszkanie lub dom, po tym, gdy sprzedał poprzednie lokum i w umowie zobowiązał się do zwolnienia go w określonym terminie. Nie jest najemcą, więc nie przysługuje mu ochrona przewidziana w tarczy antykryzysowej, a nie może się przeprowadzić, bo mieszkanie nie jest jeszcze wykończone z powodu masowych zwolnień chorobowych po stronie wykonawców. Jeśli do tego dołożymy jeszcze uzależnienie części płatności za zwalniane mieszkanie, a klient chciał finansować tymi pieniędzmi zobowiązania wobec banku lub dewelopera, sytuacja robi się naprawdę skomplikowana.

– *W tego typu negocjacje może być zaangażowane nawet pięć stron: deweloper i bank finansujący budowę nieruchomości, klient i nabywca jego starego mieszkania oraz bank, w którym klient finansuje zakup nowego lokum* – wymienia mec. Suchojad-Stefaniak. – *Jako, że jesteśmy w zupełnie unikalnej sytuacji, warto współpracować i przy jakichkolwiek naciskach jasno sygnalizować swoje położenie i stanowisko. Szczególnie dotyczy to relacji z bankiem i ewentualnych nacisków z jego strony. Trzeba zdawać sobie sprawę, że banki obawiają się złych kredytów i niewypłacalność kredytobiorców nie leży w ich interesie. Jasne postawienie sprawy co do możliwości spłaty będzie otwarciem dialogu z bankiem. Z pewnością nie warto iść na konflikt prawny, a przynajmniej nie w pierwszej kolejności. Warto wykazać się proaktywnością i dobrą wolą, bo nawet jeśli dojdzie do sporu sądowego, w obliczu siły wyższej, sędzia z pewnością weźmie pod uwagę postawę dłużnika. Jednak w moim odczuciu najlepsze efekty wynikną z wzajemnych ustaleń i negocjacji, bowiem na obecnej sytuacji wszyscy ucierpieli i wszyscy powinni sobie zdawać sprawę, że do zachowania relacji i wykonania umowy potrzebne będą ustępstwa każdej ze stron* – pointuje dyrektor działu prawnego Nickel Development.

##

Więcej informacji udziela:

Konrad Bugiera

Rzecznik prasowy Nickel Development

Właściciel w Konrad Bugiera Doradztwo Komunikacyjne

kom.: +48 663 850 702

email: kb@konradbugiera.com

--

O NICKEL Development:

NICKEL Development to poznańska firma deweloperska, działająca na rynku od 20 lat. Inwestycje podejmowane przez firmę charakteryzują się świadomym doбором lokalizacji oraz dobrze rozumianym designem – nastawionym na mieszkańców i ich konkretne potrzeby. Oferta NICKEL Development obejmuje obecnie mieszkania i domy w następujących lokalizacjach:

ST_ART Piątkowo – to 15-piętrowy wieżowiec zlokalizowany u zbiegu ulic Lechickiej i Wojciechowskiego na poznańskim Piątkowie. Znajdą się w nim aż 233 mieszkania o szerokim spektrum metraży i różnorodnych układach. Począwszy od 35-metrowych kawalerek poprzez kompaktowe 2- i 3-pokojowe mieszkania o powierzchniach przeważnie ok. 40-60, a na przestronnych ponad 90-metrowych apartamentach kończąc. Architektura budynku wzbogaci otoczenie, pozostając w nim w zupełnej harmonii. Dzięki odpowiedniemu ustawieniu budynku względem okolicznych obiektów, w praktycznie wszystkich lokalach na wyższych piętrach mieszkańcy będą mogli cieszyć się widokiem na panoramę Poznania w każdą ze stron świata. Szczegóły oferty znajdują się na dedykowanej stronie internetowej **startpiatkowo.com**.

Osiedle Księżnej Dąbrówki – osiedle domów jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych w Dąbrówce pod Poznaniem. To lokalizacja o bardzo dobrym dostępie do infrastruktury drogowej, zapewniająca dogodny dojazd do wszystkich dzielnic Poznania. Osiedle zostało stworzone z myślą o osobach, którym zależy na spokoju i dobrym klimacie, doceniających bliskość terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych. Deweloper rozbudowuje osiedle od 2000 r. Będące obecnie w sprzedaży domy przy ul. Gościniec oraz mieszkania przy ul. Zbrojowej – to odpowiednio dziesiąty i jedenasty z kolei etap. Szczegóły dotyczące oferty na stronie internetowej **dabrowki.com**.

Apartamenty Koło Brzegu – 96 wakacyjnych apartamentów w urokliwej, nasyconej zielenią dzielnicy Kołobrzegu – Podczelu. Bliskość morza, Ekoparku Wschodniego, ścieżki rowerowe i tereny spacerowe, to obok wymakowanej architektury największe atuty lokalizacji. Wszystkie apartamenty będą wykończone pod klucz, a części wspólne zostaną zagospodarowane jako strefa relaksu. Wolny czas będzie można spędzić przy kominku, w saunie, jacuzzi, w strefie FUN. Apartamenty można kupić do własnego użytkowania lub skorzystać z opcji operowania najmem. Więcej informacji i pełna oferta na stronie internetowej: **kolobrzegu.com**.