

Warszawa dnia 10.01.2024

Stanowisko Zarządu Wspólnoty Złota 44 wobec projektu Epicki Flip

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Złota 44 w Warszawie („**Wspólnota**”), kierując się zasadami prawa, współżycia społecznego i korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem gospodarczo-społecznym jednoznacznie sprzeciwia się sprzedaży lokalu 504 („**Lokal**”) w budynku zlokalizowanym przy ul. Złotej 44 w ramach projektu Epicki Flip, tj. w podziale na 20 000 udziałów.

Wobec ogłoszonych przez członka Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Złota 44, tj. pana Rafała Zaorskiego planu realizacji projektu „Epicki Flip”, polegającego na sprzedaży udziałów i praw do nabytej przez niego nieruchomości w 20 000 udziałach, Zarząd Wspólnoty Złota 44 informuje, że ten tylko z pozoru kreatywny pomysł niesie za sobą szereg zagrożeń, jest sprzeczny z prawem i istotą Wspólnoty Mieszkaniowej, jednocześnie prowadząc do naruszenia przepisów i przyjętych regulaminów budynku. Nazywanie przedsięwzięcia Epicki Flip „eksperymentem społecznym”, w obliczu tego, że – jak się wydaje – ma służyć on wyłącznie realizacji celów finansowych jego organizatora, a przy okazji potencjalnej destabilizacji funkcjonowania budynku, jest przejawem skrajnego naruszenia zasad współżycia społecznego i braku odpowiedzialności. Niezależnie od opinii organizatora projektu Epicki Flip w świetle przepisów i przyjętych regulacji nie ma bowiem możliwości, aby z Lokalu korzystało jednocześnie kilka tysięcy osób bez wywołania negatywnych konsekwencji zarówno dla nich samych, budynku, jego mieszkańców, jak i działania Wspólnoty. Inwestycja w tego rodzaju „przedsięwzięcie” może przynieść pozytywne efekty wyłącznie w sferze majątkowej sprzedającego.

Nawet pobieżna analiza projektu „Epicki Flip” pod kątem formalnym, prawnym, administracyjnym prowadzi do następujących wniosków:

- wbrew twierdzeniom organizatora nie jest możliwe, aby wszyscy potencjalni właściciele Lokalu mogli korzystać z Lokalu przy uwzględnieniu powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących chociażby bezpieczeństwa pożarowego; budynek w tym zakresie posiada ograniczenia, których organizator jest świadomy i które uniemożliwiają zapewnienie bezpieczeństwa zbyt dużej liczbie osób w przypadku wystąpienia zagrożenia;
- korzystanie z Lokalu jest możliwe wyłącznie w sposób zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, tj. w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a nie prowadzenia działalności, w szczególności polegającej na organizacji wydarzeń o jakimkolwiek charakterze, w których bierze udział większa liczba osób jednocześnie;
- dokonywanie pozornych czynności w celu uzyskania meldunku, wyłudzenia abonamentu parkingowego, dostępu do części wspólnych budynku czy ustanowienia adresu do doręczeń nie jest dopuszczalne w świetle przepisów i naraża osoby biorące udział w takich czynnościach na konsekwencje prawne, w tym stwierdzenie nieważności zawartych umów sprzedaży;
- wszyscy współwłaściciele będą solidarnie odpowiedzialni za zapłatę podatku od nieruchomości, co oznacza, że cała kwota może zostać wyegzekwowana od jednego właściciela lokalu, który będzie zmuszony dochodzić jej zwrotu od pozostałych 19 999;
- Lokal obciążony jest hipoteką na kwotę 20 000 000 zł, która zabezpiecza zobowiązania organizatora „Epickiego Flipu” wobec jego wierzycieli.

Wnioski te wynikają wprost z przepisów obowiązującego prawa, obowiązujących regulaminów, faktycznych ograniczeń Budynku oraz treści oficjalnych dokumentów. Nie zmienią ich jakiegokolwiek twierdzenia czy zapewnienia organizatora.

Jednocześnie w związku z publicznymi wystąpieniami i prezentowanymi przez organizatora projektu Epicki Flip opiniami, Wspólnota i jej Zarząd chcieliby stanowczo potępić język, formę przekazu oraz prezentowane

publiczności insynuacje, służące wyłącznie manipulacji. Mieszkańcy oraz Zarząd Wspólnoty oświadczają, że nie godzą się na uwłaczanie czyjejkolwiek godności i nie zamierzają komunikować się tego rodzaju językiem.

Podkreślamy, że ani Zarząd, ani nikt z Członków Wspólnoty nigdy nie kierował do Rafała Zaorskiego żadnych (w tym anonimowych) postów, wiadomości czy maili zawierających obraźliwe wypowiedzi dotyczące Rafała Zaorskiego czy potencjalnych nabywców Lokalu. W związku z upublicznieniem przez organizatora projektu Epicki Flip zrzutu wiadomości zawierającej określenia dyskryminujące i obraźliwe oraz zasugerowanie jej autorstwa Wspólnocie, na wniosek Właścicieli lokali podjęto już stosowne kroki prawne.

Jednocześnie w związku z projektem Epicki Flip oraz dotychczasową uciążliwą aktywnością prowadzoną w lokalu 504, której najwyraźniej jest on zwieńczeniem, Zarząd Wspólnoty poddał pod głosowanie Wspólnoty uchwałę o wyrażeniu zgody na wystąpienie z powództwem przeciwko Rafałowi Zaorskiemu o przymusową licytację Lokalu. Roszczenie to przysługuje wspólnocie, która ze względu na zachowanie jej członka, podjęła decyzję o wyłączeniu go ze wspólnoty i wynika z art. 16 ust. 1 Ustawy o własności lokali. Przeciwko uchwale głosowało zaledwie 1,26% udziałów uprawnionych do głosowania, co doskonale obrazuje stopień skonfliktowania Rafała Zaorskiego ze Wspólnotą, które ma swoje źródło w sposobie, w jaki korzysta on z Lokalu, a który to sposób jest rażąco sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Zgodnie z tym przepisem, jeżeli właściciel Lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat **lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym**, Wspólnota Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Zarząd oraz Wspólnota zalecają osobom zainteresowanym udziałem w projekcie Epicki Flip uważną analizę ryzyka inwestycyjnego oraz śledzenie stron sekcji ostrzeżeń Komisji Nadzoru Finansowego ze szczególnym wyczuleniem na projekty objęte postępowaniem przez nadzór.

Liczymy, że nasze starania o bezpieczeństwo, możliwość spokojnego mieszkania i stabilność funkcjonowania budynku Złota 44 oraz Wspólnoty spotkają się z Państwa zrozumieniem.

Z wyrazami szacunku,

Zarząd Wspólnoty Złota 44