

Kronika wydarzeń na Nieborowskiej 34:

styczeń 2007

- mija ostateczny termin oddania mieszkań,
- niestety mieszkania jeszcze nie są gotowe, podobno przez:
 - złe warunki pogodowe (choć w tym roku zima była niezwykle ciepła)
 - brak mediów spowodowany przez niezależnych dostawców
- dostajemy informacje o zmianie wykończenia budynku m.in. o innych tynkach oraz zastąpieniu indywidualnych systemów grzewczych systemem zbiorczym zasilanym z GPECU

10 styczeń 2007

- BMR zobowiązuje się do następujących terminów
- do 17 stycznia -ogrzewanie
 - do 27 stycznia -przyłącza wodno kanalizacyjne
 - do 31 stycznia -przyłącze elektryczne oraz montaż liczników

początek marca 2007

- odbieramy nasze (przynajmniej tak się nam wydawało) długo oczekiwane mieszkania, niestety bez wody i prądu, inaczej niż obiecywano
- odbiorów dokonano bez koniecznych odbiorów technicznych, pod czym podpisał się kierownik firmy budującej oraz główny inspektor budowy
- dokonujemy ostatnich wpłat jakie były w w umowie w 100% wywiązując się z umowy
- deweloper zapewnia prąd budowlany na prowizorycznych kablach wchodzących do naszych mieszkań (na klatce jest pajęczyna przedłużaczy)
- czekamy na akty notarialne (przeniesienie własności na nas) zgodnie z umowa mamy na to 3 miesiące, czyli do maja 2007
- deweloper zapewnia nas ze wszystko jest w porządku i możemy czuć się jak u siebie
- nieświadomi zagrożenia jakie na nas czyha wykańczamy mieszkania
- dostajemy informacje ze zostaniemy obciążeni dodatkowymi kosztami za wywóz śmieci zawierających gruz

połowa marca 2007

- mamy zimną wodę, niestety tylko zimną - na ciepłą przyjdzie nam jeszcze poczekać, prądu też niestety nie ma

27 marca 2007

- bez naszej wiedzy na naszym bloku pojawia się potężna hipoteka w wysokości 2,4 mln zł, co stanowi w przeliczeniu na metraż mieszkania około 1000zł/m²

początek kwietnia 2007

- mamy ciepłą wodę i prąd budowlany

początek maja 2007

- usterki gwarancyjne naszych mieszkań każą nam usuwać na własny koszt, a następnie przedstawić fakturę za wykonane prace
- niestety pieniędzy tych nie otrzymaliśmy do dziś
- zabierają nam prąd budowlany w skutek nieuregulowanych rachunków z firmą wykonawcą (nie mamy prądu w XXI wieku, a duża część z nas już tu mieszka wraz z małymi dziećmi)
- otrzymujemy kolejną obietnicę wykończenia prac do 15 czerwca
- firma montująca drzwi wejściowe do naszych mieszkań straszy nas na pismach włożonych w drzwi mieszkań, że je wyrwie wraz z ościeżnicami, jeśli BMR Nova nie zapłaci

połowa maja 2007

- mamy ponownie prąd budowlany

-spotykamy się i dowiadujemy się dzięki owocnej pracy naszych sąsiadów o długach ciążących na naszym bloku i podejmujemy wspólne działania
-wysyłamy wspólnie list do BMR Nova, aby Zarząd wyjaśnił nam zaistniałą sytuację, podał realny harmonogram prac oraz listę usterek stwierdzonych w częściach wspólnych bloku.

początek czerwca 2007

-definitywnie zabierają nam prąd budowlany (oczywiście za nieuregulowane przez BMR Nova płatności)
-BMR Nova próbując uwolnić się od naszych roszczeń, podstawia nam pod nosy akty notarialne z terminem sprzedaży mieszkań w czerwcu 2009, tłumaczą nam, że jest to nasza jedyna szansa i nie dają nam nawet kilku dni na konsultacje z prawnikami,
-9 osób podpisuje te akty, jednak większości takie zachowanie pracowników BMR Nova wydało się zbyt podejrzane i tego nie zrobiła
-dopiero z powyższych aktów dowiadujemy się hipotece na 2,4 mln zł

połowa czerwca 2007

-dochodzą kolejne hipoteki oraz dowiadujemy się o długach BMR m.in. od komornika na kolejne 1,3 mln zł (suma długów to około 1500zł/m²)
-żadne prace nie zostały rozpoczęte
-podpisujemy indywidualne umowy na dostawy prądu do mieszkań
-na klatkach oraz wokół bloku wciąż panuje ciemność

22 czerwca 2007

-kolejne pismo o rychłym wszczęciu i ukończeniu prac w naszym bloku (podpisanie ugody z firma budowlaną)
-niestety żadne prace nie zostały wszczęte
-wspólnym wysiłkiem organizujemy oświetlenie na klatkach, zasilając je z naszych mieszkań
-widząc kable na klatkach, pracownicy BMR Nova powiadamiają zakład energetyczny o rzekomo nielegalnym poborze prądu – po kontroli wszystko okazało się zgodne z prawem

Czerwiec/Lipiec/Sierpień 2007

Zaczynamy prowadzić negocjacje z BMR i jej wierzycielami, poprzez kancelarię prawniczą, która nas reprezentuje. Ustalenia jakie przez tygodnie były dokonane na spotkaniach i były zaakceptowane przez wszystkie strony.

Nasz plan rozwiązania sytuacji polegał na:

- przejęciu budynku w udziałach % przez każdego z mieszkańców
- wykończeniu budynku na własny koszt
- spłatę % hipoteki i wydzieleniu bezciężarowym lokali
- zachowaniu roszczeń do BMR wynikających z umowy

Jednak zostały one obalone poprzez pisemne oświadczenie wierzyciela, że się na nie nie zgadza. Choć pismo od wierzyciela mieliśmy w ręku, on sam twierdził że to nieporozumienie i ustnie podtrzymywał ustalenia. Sytuacja co najmniej dziwna.

27 sierpień 2007

Firma budowlana zaczyna egzekucję komorniczą z naszego bloku, aby odzyskać dług 1,3 mln zł.

Wrzesień 2007

- Wznawiamy rozmowy z wierzycielami i BMR Nova
- Zakładamy Stowarzyszenie Nieborowska 34
- Odcinają nam ciepłą wodę
- Toniemy w śmieciach, firmy BMR Nova nie stać na wywiezienie śmietnika

Październik 2007

- wywożą nam śmieci
- mamy ciepłą wodę
- mamy ogrzewanie (mamy nadzieje, że nam go w środku zimy nie zabiorą i nie zamrozimy)
- dzięki operatywności mieszkańców do bloku wkracza telewizja i internet
- próbujemy samodzielnie dogadać się z dostawcami mediów tak, aby płacić rachunki bezpośrednio do nich

Prowadzone od 2 miesięcy trójstronne ustalenia bazowały na:

- utworzeniu spółki celowej przez mieszkańców
- przeniesienie własności budynku przez BMR Nova na tę spółkę
- spółka za własne pieniądze ma wykończyć budynek
- każde mieszkanie miało spłacić % udział w hipotecę
- bez cięzarowo odłączyć mieszkanie i stać się jej właścicielem
- zachowaniu praw do roszczeń w stosunku do BMR Nova z wyjątkiem roszczenia do przeniesienia lokalu

Przez tydzień nasz pełnomocnik przygotowuje umowę przejęcia budynku przez spółkę i przesyła ją BMR Nova. Tym razem to BMR Nova zrywa wcześniejsze ustalenia i się na nie zgadza, pisząc że w przedstawionej propozycji umowy z wcześniejszymi rozmowami zbieżny jest tylko „przedmiot sprzedaży”.

Wracamy do punktu zero.

Październik - Listopad 2007

W tej sytuacji po wielu nieudanych próbach uzyskania kompromisu i polubownego rozwiązania, nie pozostało nam nic innego niż wystąpić na drogę prawną:

- składamy w prokuraturze zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa
- składamy wniosek o upadłość spółki BMR Nova
- część mieszkańców składa indywidualne pozwy sądowe przeciwko BMR Nova

Konflikt z BMR Nova zaostrza się, a sprawie jest coraz głośniejsze w lokalnych i ogólnopolskich mediach. Informacje o problemach mieszkańców Nieborowskiej 34 podają m.in.: portal trójmiasto.pl, Radio Gdańsk, Dziennik Bałtycki, Gazeta Wyborcza, TVP3 Gdańsk, TVN24, Superstacja, Twoja Gazeta Dzielnicowa.

Otrzymujemy także pisemne wsparcie ze strony władz Gdańsk oraz parlamentarzystów.

Planowana jest także pikietą pod siedzibą spółki BMR Nova.

Powyższe działania najwyraźniej wpływają na postawę Zarządu BMR Nova. Padają pisemne deklaracje podjęcia kroków w celu polubownego i kompromisowego rozwiązania patowej sytuacji. Ruszają też prace wykończeniowe przy bloku.

W związku z tym – w geście dobrej woli - odwołujemy pikietę. Wycofany zostaje także wniosek o upadłość spółki.

Grudzień 2007

Zakończone są prace wykończeniowe przy bloku oraz złożony wniosek o pozwolenie na użytkowanie budynku.

Styczeń-Luty 2008

Zamontowane zostają skrzynki pocztowe – zaczyna dochodzić do nas korespondencja pocztowa. Rozpoczyna się także budowa śmietnika pod blokiem.

BMR Nova przygotowuje rozliczenia, na podstawie których mieszkańcy opłacają koszty użytkowania bloku (dostawy ciepła i wody, wywóz śmieci). Pozwala to mieć nadzieję na stabilne dostawy mediów.

Zostaje formalnie wydana decyzja o nadaniu adresu Nieborowska 34 oraz decyzja o pozwoleniu na

użytkowanie budynku. Ta druga oznacza, że blok w rok po otrzymaniu przez mieszkańców kluczy formalnie przestaje być budową. Na dewelopera zostaje nałożona kara za nielegalne użytkowanie budynku przed wydaniem decyzji.

Większość mieszkańców podpisuje z BMR Nova aneksy do umów zawierające następujące ustalenia:

- do 28 marca 2008 ma nastąpić ostateczny (zgodny z prawem) odbiór mieszkań
- do 31 marca 2008 mają zostać spłacone wszelkie zobowiązania spółki zabezpieczone na naszym bloku, poza hipoteką 2,4 mln zł
- zgadzamy się spłacić część zadłużenia (2,4mln= 1tys/m²/mieszkanie) w formie przystąpienia przez mieszkańców do długu BMR Nova

Marzec 2008

BMR Nova spłaca część swoich zobowiązań i wygaszona zostaje egzekucja komornicza prowadzona z naszego bloku. Prowadzone są rozmowy w sprawie wykreślenia pozostałych wpisów hipotecznych z KW.

Prezes BMR odmawia zameldowania mieszkańcom (pomimo wcześniejszego pisma ze zgodą na podpisanie druków meldunkowych). Rozpoczynamy proces meldowania administracyjnego, do którego nie jest potrzebna zgoda BMR Nova.

BMR Nova z lekkim opóźnieniem wyznacza indywidualne terminy ostatecznych odbiorów mieszkań. Mamy nadzieję, że spółka wywiąże się także z przekazania własności mieszkań swoim klientom.

Kwiecień 2008

Odbywają się formalne odbiory mieszkań – tym razem legalnie, po uzyskaniu przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku.

Maj-Czerwiec 2008

BMR Nova doprowadza do wykreślenia części hipotek obciążających blok (m.in. na rzecz ZUSu). Niestety nie są wykreślone wszystkie hipoteki, a dodatkowo pojawia się nowy wierzyciel – BRE Bank - który wpisuje nową hipotekę i rozpoczyna egzekucję komorniczą z bloku na kwotę ponad 470 000 zł! Wszczęcie egzekucji komorniczej ponownie uniemożliwia przeniesienie własności mieszkań. Po raz kolejny stajemy w martwym punkcie.

Lipiec 2008

BRE Bank wyraża pisemną zgodę na wycofanie egzekucji komorniczej i wykreślenie hipoteki po wpłacie 430 000 zł. Po długich negocjacjach zostaje zawarte porozumienie pomiędzy Stowarzyszeniem Nieborowska 34, spółką BMR Nova oraz wierzycielami hipotecznymi na kwotę 2,4 mln zł. Porozumienie opisuje zasady spłaty zadłużenia BMR Nova w BRE Banku oraz późniejszego przekazania własności mieszkań.

W wyniku powyższego porozumienia mieszkańcy Nieborowskiej 34 wpłacają do końca lipca łącznie 300 000 zł na rzecz BRE Banku (o połowę tej kwoty wierzyciele hipoteczni zmniejszyli wartość hipoteki 2,4 mln zł - do spłaty przez mieszkańców zostanie 2,25 mln zł). Pozostała kwota 130 000 zł jest wpłacona do BRE Banku przez BMR Nova.

Sierpień-Wrzesień 2008

BRE Bank niezwłocznie po otrzymaniu 430 000 zł składa do komornika wnioski o umorzenie egzekucji. Niestety oczekiwanie na reakcję komornika wydłuża się, a od wystawienia przez niego dokumentów umarzających egzekucję zależy możliwość sprzedaży mieszkań. Mieszkańcy wystosowują pismo do Prezesa Sądu nadzorującego komornika z prośbą o przyśpieszenie jego działań.

Pod koniec września, czyli po ok. 2 miesiącach nerwowego oczekiwania egzekucja komornicza zostaje formalnie zakończona.

Październik 2008

BMR Nova otrzymuje od SAUR Gdańsk pismo z ostrzeżeniem o przerwaniu dostaw wody do naszego bloku za nieuregulowane przez nią płatności.

Po uprawomocnieniu umorzenia egzekucji komorniczej możliwe stało się podpisanie aktów notarialnych przenoszących własność mieszkań. Aby zrobić to jak najszybciej i uniknąć ryzyka pojawienia się kolejnych wierzycieli spółki BMR Nova, postanowiliśmy zrobić to grupowo. W wynajętej sali hotelowej zebrała się większość mieszkańców i zostały podpisane dwa akty notarialne:

1. Sprzedaży 42 mieszkań na Nieborowskiej 34.
2. Umowa dotycząca proporcjonalnej spłaty hipoteki 2,4 mln przez mieszkańców.

Podpisywanie obu umów zakończyło się w późnych godzinach nocnych. Od tego momentu staliśmy się właścicielami naszych mieszkań!

Listopad 2008

Mieszkańcy mają 30 dni od daty podpisania aktu notarialnego na proporcjonalną spłatę hipoteki 2,4 mln zł. Spłacenie długów BMR Nova to kwota ok. 1000 zł od każdego m² mieszkania. W zamian za jej wpłacenie mieszkańcy otrzymują pisemną zgodę wierzycieli na wykreślenie hipoteki 2,4 mln zł z poszczególnych mieszkań. Większość mieszkańców reguluje dopłaty w terminie – problem największej hipoteki zostaje rozwiązany.

BMR Nova Sp. z o.o. jest oczywiście zobowiązana do zwrotu dopłat mieszkańcom w przyszłości.

Grudzień 2008

Do Sądu trafiają kolejne wnioski wierzycieli BMR Nova o komornicze. Na szczęście zostają one odrzucone ze względu na podpisany akt notarialny i to, że BMR Nova nie jest już właścicielem bloku.

Prokuratura umarza postępowanie w sprawie BMR Nova, twierdząc m.in., że spółka reguluje swoje zobowiązania.

Sukcesywnie zaczynają być wydzielane Księgi Wieczyste naszych mieszkań.

Styczeń 2009

Zgodnie z porozumieniem z lipca 2008 r. w dniu 22.01.2009 r. mija termin, kiedy BMR Nova powinna zwrócić Stowarzyszeniu Nieborowska 34 pierwsze 150 000 zł z kwoty wpłaconej przez mieszkańców do BRE Banku. Zobowiązanie to zostało poręczone przez Sławomira Tomasika przed notariuszem. Mimo pisemnego wezwania do zapłaty, Spółka nie spłaca ani złotówki długu wobec mieszkańców.

Część mieszkańców składa zażalenie na postanowienie prokuratury o umorzeniu postępowania.

Luty-Marzec 2009

Mieszkańcy w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej wykonują prace wykończeniowe przy bloku, których nie wykonał deweloper (m.in. podłączenie prądu na klatkach, domofony i zieleń wokół bloku).

Kwiecień 2009

Wiceprezes spółki BMR Nova wystosowuje pismo do mieszkańców, w którym twierdzi, że Spółka wywiązała się ze zobowiązań wynikających z umów i żąda likwidacji ze strony internetowej wszelkich informacji rzekomo szkalujących Spółkę. Oskarża także mieszkańców o kierowanie się „zaślepiającą, wyniszczającą nienawiścią, zemstą”. W odpowiedzi przypominamy o umownym zobowiązaniu Spółki do spłacenia zobowiązań BMR Nova wobec Urzędu Skarbowego i wykreślenia hipotek wciąż obciążających nasze mieszkania. Zarząd BMR Nova o tym zobowiązaniu zapomniał lub nie chce pamiętać, prowadząc już działalność gospodarczą pod nowym szyldem.

Hipoteki Urzędu Skarbowego opiewają na kwotę ponad 170 000 zł. Stanowią one dla mieszkańców poważny problem, ponieważ uniemożliwiają ustanowienie docelowego zabezpieczenia kredytów hipotecznych przez banki oraz grożą one egzekucją komorniczą z naszych mieszkań.

Maj 2009

Sąd Okręgowy w Gdańsku uznaje zażalenia mieszkańców i uchyla postanowienie Prokuratury o umorzeniu postępowania w sprawie BMR Nova. Sąd nakazuje Prokuraturze ponowne rozpoznanie sprawy i m.in. zgromadzenie niezbędnej dokumentacji księgowej oraz zbadanie kondycji finansowej spółki BMR Nova, czyli czynności których zabrakło w umorzonym postępowaniu.

[\(Dalszą treść uzupełniono 10.07.2010 r.\)](#)

Czerwiec - sierpień 2009

Ze względu na to, że BMR Nova nie wywiązuje się ze zobowiązania do spłaty swojego zadłużenia w Urzędzie Skarbowym, a hipoteki U.S. nadal obciążają mieszkania na kwotę ponad 170 000 zł, mieszkańcy Nieborowskiej 34 są zmuszeni do rozpoczęcia bezpośrednich rozmów z Naczelnikiem U.S. w Sopocie. W wyniku rozmów Naczelnik rozumiejąc sytuację mieszkańców wyraża zgodę na proporcjonalną spłatę zadłużenia hipotecznego przez właścicieli poszczególnych mieszkań i wykreślenie hipotek Urzędu Skarbowego. Większość mieszkańców korzysta z możliwości spłaty kwot rzędu kilku tysięcy złotych od każdego mieszkania. Jest to ostatnie zadłużenie BMR Nova, obciążające nasze mieszkania.

Wrzesień 2009 - Marzec 2010

Hipoteki Urzędu Skarbowego w Sopocie zostają wykreślone z Ksiąg Wieczystych mieszkań. Nareszcie Księgi Wieczyste lokali są wolne od obciążeń! Osoby, które skorzystały z finansowania zakupu mieszkania kredytem hipotecznym mają w końcu możliwość ustanowienia docelowego zabezpieczenia kredytu i obniżenia kosztów opłacanych przez cały czas trwania problemów z deweloperem dodatkowych odsetek.

Maj 2010

15 maja mija termin zapisany w aktach notarialnych z października 2008 r., do którego spółka BMR Nova zobowiązała się do spłat wraz z odsetkami kwot, które mieszkańcy wpłacili na spłatę hipoteki 2,4 mln zł. Spółka nie zrealizowała zobowiązania, odsetki od zadłużenia wobec mieszkańców rosną, a deweloper w zasadzie nie prowadzi działalności i co za tym idzie szanse na odzyskanie jakichkolwiek pieniędzy są znikome.

Czerwiec 2010

Prokuratura w Gdańsku kieruje do Sądu Rejonowego w Sopocie akt oskarżenia przeciwko Katarzynie T. Prezes Zarządu BMR Nova Sp. z o.o. i innym w wyniku zawiadomienia złożonego przez mieszkańców prawie 3 lata wcześniej. Akt oskarżenia oparty jest o artykuły 300 i 308 Kodeksu Karnego.

Podsumowując:

- **Jesteśmy właścicielami mieszkań**, w których mieszkamy, choć musieliśmy dużo dopłacić (ok.1000 zł za każdy metr mieszkania, w sumie ponad 2 mln zł!).
- Zarząd BMR Nova nie wywiązuje się w pełni z zapisów umów – m.in. nie zwraca mieszkańcom pieniędzy, które wpłacili regulując długi spółki.
- Kontakt z zarządem BMR Nova jest utrudniony – nie odbierane telefony, pisma pozostające bez odpowiedzi.
- Nie widać zainteresowania modyfikacją prawa u naszych polityków, ale będziemy podejmować działania w tym kierunku.
- Czekamy na rozstrzygnięcie Sądu w sprawie aktu oskarżenia przeciwko Prezes Zarządu spółki BMR Nova - Katarzynie T.