



**Spółdzielnia  
Budowlano-Mieszkaniowa „RUDA”**

01-684 Warszawa, ul. Klaudyny 18a  
tel. 833-59-09, 833-91-79, fax. 833 61 27  
NIP 525-001-18-98 REGON 012 123 130

Warszawa, 09.04.2026r.

**Opinia prawna  
w sprawie braku obciążeń hipotecznych  
związanych z inwestycją ul. Klaudyny 26**

Inwestycja – budowa budynku handlowo-usługowego przy ul. Klaudyny 26 jest realizowana ze środków inwestora (Fortuna Familia – Sp. zo.o.). Poza decyzjami SBM „RUDA” pozostaje sposób pokrycia kosztów przez inwestora (kapitał własny, kredyt hipoteczny), natomiast ani umowa z dn. 20.11.2025r., ani jakiegokolwiek późniejsze ustalenia stron nie dopuszczają możliwości obciążenia hipoteką nieruchomości należącej do SBM „RUDA” (Kw WA1M/00229121/9).

Jeżeli inwestor będzie potrzebował zabezpieczenia uzyskanego kredytu w formie hipoteki, obciąży nieruchomości należące do niego lub do innego podmiotu (np. powiązanego z nim personalnie), który wyrazi na to zgodę. SBM „RUDA” takiej zgody nie wyraziła i nie wyrazi, zatem mienie Spółdzielni nie jest zagrożone nawet w przypadku niepowodzenia inwestycji i konieczności regulowania przez inwestora zobowiązań przekraczających jego kapitał zakładowy.

Dodatkowo wskazuję, że dla obciążenia nieruchomości (np. poprzez wpis hipoteki) konieczna jest zgoda Rady Nadzorczej, a zgoda taka nigdy nie została wyrażona.

Wszelkie sugestie, jakoby mienie SBM „RUDA” (nieruchomość stanowiąca działkę 28/37) stanowiło zabezpieczenie majątkowe dla inwestora i było zagrożone uszczerbkiem w razie jego niepowodzenia, nie mają podstaw faktycznych ani prawnych.

Należy podkreślić, że SBM „RUDA” pozostaje nieprzerwanie jedynym właścicielem nieruchomości zarówno w zakresie gruntu, jak i budynku, a uprawnienia inwestora mają charakter ograniczony przedmiotowo (użytkowanie co do wskazanych lokali), jak i czasowo (40 lat).

**ADWOKAT  
AGNIESZKA WINIARSKA**