

Sp. z o. o.
PL.
Wrocław

KRS: 00009C
NIP: .
REGON:

T: +48 (71) .
F: +48 (71)

M: .ment.pl
W: .pment.pl

Szanowni Państwo,

działając w imieniu spółki [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (dawniej: [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością [redacted] spółka komandytowa oraz Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością [redacted] spółka komandytowa), adres: [redacted] Wrocław, plac [redacted], wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem [redacted] (dalej jako: „Spółka”), niniejszym zwracamy się do Państwa w sprawie inwestycji prowadzonej przy ul. [redacted] we Wrocławiu (dalej jako „Inwestycja”).

Niestety z przykrością musimy wskazać, że z przyczyn niezależnych od Spółki w toku realizacji Inwestycji wystąpiły okoliczności powodujące konieczność przesunięcia terminu ukończenia prac budowlanych, a co za tym idzie również terminu wydania lokalu i zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Poniżej szeroko zostaną opisane przyczyny takiego stanu rzeczy.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Inwestycja realizowana jest na terenie dawnej centrali [redacted] (obecnie: [redacted]). Chociaż można było zakładać, że może powodować to pewne niedogodności, to jednak nie sposób było przewidzieć, że rzeczywisty rozmiar komplikacji związanych z takim posadowieniem Inwestycji, będzie miał aż tak negatywne skutki na proces inwestycyjny. W tym miejscu warto podkreślić, że na etapie realizacji robót budowlanych doszło do odkrycia wielu linii telekomunikacyjnych, które nie były zinwentaryzowane na żadnych planach ani mapach. Co więcej, część z tych linii okazała się być obiektami szczególnie ważnymi dla [redacted] co powodowało konieczność wstrzymywania prac i dokonywania długotrwałych uzgodnień z odpowiednimi służbami państwowymi, na co Spółka nie miała wpływu.

Ponadto należy wskazać, że Inwestycja od początku była realizowana zgodnie z wszelkimi wymogami na podstawie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Tak jak na większości inwestycji, również w przypadku niniejszej inwestycji doszło do wielu zmian lokatorskich, które w ocenie Spółki powinny zwiększyć komfort użytkowania zarówno lokali oraz części wspólnych i podwyższyć ich standard. Jednakże duża ilość oraz charakter tych zmian (ze względu na różny czas ich wprowadzania, prowadziły częstokroć do konieczności ingerencji w już istniejące instalacje i wykonania pewnych etapów na nowo), wiązała się niestety z przesunięciem terminów wykonania konkretnych prac. Jak wiadomo specyfika robót budowlanych nie pozwala na rozpoczęcie danego rodzaju robót przed ukończeniem poprzedniego ich etapu.

Co więcej, Spółka jako podmiot realizujący przedsięwzięcia deweloperskie od wielu lat, jest zmuszona zasygnalizować, że dokonywane zmiany mogą wiązać się również z innymi problemami, w tym wypadku – formalnymi.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725, ze zm. dalej jako „**Prawo budowlane**”), w tym art. 36a ust. 1 i ust. 6 Prawa Budowlanego, zmiany można zakwalifikować do dwóch kategorii: zmian istotnych oraz nieistotnych. Spółka we współpracy z profesjonalnymi podmiotami zajmującymi się projektowaniem każdorazowo dokonuje właściwej kwalifikacji zmian i jeżeli zmiany w świetle przepisów Prawa Budowlanego są uznawane za istotne – wnioskuje o odpowiednie decyzje o zmianie pozwolenia na budowę. W przypadku zmian nieistotnych, które nie wymagają uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, projektanci przygotowują natomiast odpowiednią dokumentację zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego i dołączają ją do dokumentacji budowy, co jest powszechną praktyką, zgodną z przepisami prawa i nie było dotąd kwestionowane przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego.

Niestety, w ramach inwestycji prowadzonych na terenie miasta Wrocławia, od pewnego czasu Spółka spotyka się z niespodziewaną zmianą stanowiska organów nadzoru budowlanego w zakresie formy prezentacji zmian nieistotnych. Jest to o tyle zaskakujące, że wspomniana zmiana stanowiska nie została jednak podyktowana żadną zmianą treści przepisów Prawa Budowlanego (ostatnia znacząca zmiana wspomnianego art. 36a Prawa Budowlanego w zakresie kwalifikowania zmian istotnych i nieistotnych miała miejsce w 2020 r., a więc 4 lata temu). W praktyce oznacza to oczekiwanie nadzoru budowlanego, że zmiany nieistotne (w tym zmiany lokatorskie), które nanosiło się jedynie na projekcie budowlanym, obecnie wymagają przeprowadzenia pozwolenia zamiennego, którego co do zasady zgodnie z przepisami wymagają jedynie zmiany istotne. Wymaga to przeprowadzenia całej procedury uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, co jest pracochłonne i czasochłonne – przykładowo Spółka nie ma wpływu na to, kiedy dokładnie zostanie wydana decyzja przez organy administracji architektoniczno-budowlanej. Warto w tym miejscu dodać, że nie jest to problem incydentalny, z którym spotyka się jedynie Spółka, ale ma on wpływ również na inne inwestycje na terenie Wrocławia, należy więc założyć, że problem ten wystąpi również w ramach niniejszej Inwestycji. Jest to o tyle znaczące, że według obecnych oczekiwań organów nadzoru budowlanego, bez uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, niemożliwe jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zgodnie natomiast z treścią powszechnie obowiązujących przepisów protokolarny odbiór lokalu może nastąpić dopiero po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Przesunięcie terminu jest więc spowodowane okolicznościami, na które Spółka niestety nie ma wpływu i których nie sposób było przewidzieć.

Rozumiemy, że otrzymanie takiej informacji może rodzić Państwa niepokój i nasuwać wątpliwości. W tym miejscu Spółka pragnie podkreślić, że pomimo zaistnienia powyższych problemów, roboty budowlane są prowadzone z pełną intensywnością, a Spółka próbuje na wszelkie sposoby nadrabiać powstałe zaległości – jak sami Państwo mogą spostrzec, na bieżąco dokańczane są kolejne etapy Inwestycji. Ukończenie całej Inwestycji nie jest więc w żaden sposób zagrożone, jednakże do wydania Państwu lokali konieczne jest przewyciężenie ww. problemów.

W zaistniałej sytuacji Spółka nie chce składać obietnic bez pokrycia bądź wyznaczać krótkich, niemożliwych do dotrzymania terminów, które później znów musiałyby ulegać przesunięciu. **Dlatego też Spółka wskazuje nowe planowane terminy:**

- 1) najpóźniej 31 maja 2026 r. – zakończenie robót budowlanych;
- 2) najpóźniej 31 lipca 2026 r. – możliwość protokolarnego przekazania lokalu w celu wykonania robót wykończeniowych;
- 3) najpóźniej 31 sierpnia 2026 r. – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie;
- 4) najpóźniej 31 października 2026 r. – dokonanie protokolarnego odbioru lokalu;
- 5) najpóźniej 31 grudnia 2026 r. – zawarcie umowy przenoszącej własność.

Jednocześnie Spółka zapewnia, że dokłada wszelkich starań, żeby powyższe czynności zostały wykonane wcześniej. W tym miejscu warto podkreślić, że przesunięcie terminów nie leży również w interesie samej Spółki, bo wiąże się to m.in. z opóźnieniem w przekazaniu Spółce kolejnych transz wynagrodzenia z rachunku powierniczego.

Wyrażamy nadzieję, że przesunięcie ww. terminów spotka się z Państwa zrozumieniem. Natomiast w wypadku, gdyby nowe terminy nie były dla Państwa akceptowalne, Spółka wskazuje, że zgodnie z treścią Umowy Deweloperskiej możliwe jest jej rozwiązanie za porozumieniem Stron. Gdyby chcieli Państwo skorzystać z tej możliwości lub mieli Państwo inne pytania lub wątpliwości pozostajemy do dyspozycji pod numerem telefonu 71

Z wyrazami szacunku

PEŁNOMOCNIK

KI D.