

# „Natolin Plaza Center”

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

02-790 Warszawa, ul. K. Sotta „Sokoła” 1A/21

0 1 4 9 2 5 0 2 3

(1)

Natolin Plaza Center Sp. z o.o. w odpowiedzi na Pani pismo z dnia 15 września 2008 r., stanowiące wezwanie przedsądowe do zapłaty, uprzejmie informuje, iż wezwanie to jest bezprzedmiotowe z podstawowej przyczyny braku przesłanek do naliczania kar umownych.

1. Przytoczona w Pani piśmie argumentacja dotycząca terminu i sposobu naliczenia przez Panią kar umownych jest wyjątkowo nie trafna i wynika z nieprawidłowej interpretacji ustalonego zapisu par.11. ust.3 Umowy, który dotyczy wyłącznie sytuacji opóźnienia „terminu oddania lokalu do użytku”, który myli Pani z innym ustaleniem określonym w Umowie, jakim jest „termin przedstawienia lokalu do odbioru technicznego” (§ 7 ust.2 Umowy).
2. Zapis par.11. ust 3 Umowy wyraźnie stwierdza, iż kary umowne nalicza się „*w razie opóźnienia terminu oddania lokalu do użytku ( zgodnie z § 8 ust.1 Umowy) z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę* „. A tymczasem Pani wskazuje jako termin od którego nalicza kary umowne ustaloną datę „*przedstawienia lokalu do odbioru technicznego*”( zgodnie z § 7 ust.2 Umowy). Jest to oczywiście błędna interpretacja par.11 ust.3 Umowy i brak respektowania oczywistych ustaleń stron zawartych w treści Umowy.
3. Bezspornym, a zarazem zgodnym zamiarem stron, określonym § 8 ust.1 Umowy było ustalenie, iż odbior lokalu nastąpi w dniu określonym przez Wykonawcę. Wskazujemy, iż nie określono w umowie żadnego innego terminu odbioru lokalu poza dniem ustalonym poprzez zapis § 8 ust.1 Umowy. Wynikało to z faktu, iż Umowa łącząca Strony, była formą umowy zlecenia wykonania robót mających na celu wybudowanie lokalu a przebieg prac budowlanych według orientacyjnego harmonogramu ustalono w § 7 Umowy. Na bazie tegoż harmonogramu Wykonawca, po zakończeniu sukcesywnie wykonywanych robót wykończeniowych, miał wskazać termin końcowy oddania lokalu do użytku (§ 8 ust.1 Umowy).
4. Bezspornym było również ustalenie określone w § 11 ust.4 Umowy, iż Zamawiający zawsze może odstąpić od umowy jeżeli oddanie lokalu do użytku z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę nie nastąpi w terminie wyliczonym jako 150 dni liczonych w Pani przypadku od dnia 30.11.2006 r. W takiej sytuacji Wykonawca zobowiązany byłby w terminie 2 miesięcy do zwrotu wniesionych wpłat z uwzględnieniem kary umownej.

Jeżeli więc Zamawiający nie odstąpił od Umowy w określonym wyżej terminie to tym samym potwierdzał zarówno kontynuację swojego zlecenia w celu wybudowania lokalu jak i ustalenia stron zawarte w & 8 ust.1 Umowy co do kwestii terminu oddania lokalu do użytku, co z kolei logicznie mogło nastąpić wyłącznie po oddaniu do użytkowania „całego budynku” na podstawie stosownego pozwolenia na użytkowanie (decyzji administracyjnej nadzoru budowlanego).

5. Natomiast „przedstawienie lokalu do odbioru technicznego” (& 7 ust.2 Umowy) jest działaniem wewnętrznym, ustalonym między stronami umożliwiającym wykończenie lokalu przez Zamawiającego jeszcze w okresie trwania budowy, co pozostaje w związku z dalszym zapisem tj. & 7 ust.5 Umowy, przewidującym, iż Zamawiający może zamówić wykonanie lokalu według projektu indywidualnego w zakresie dopuszczonym przez Projektanta budynku.

W przypadku, kiedy Wykonawca przyjmie takie dodatkowe zlecenie, co należy do jego swobodnej decyzji, strony zawierają wówczas pisemny aneks do umowy. W takim aneksie zostają określone zamówione dodatkowe prace, terminy ich zakończenia oraz zmiana ceny lokalu wynikająca z zakresu dodatkowych robót.

Zapisy & 7 ust.2 i ust.5 pozostają więc ze z sobą w ścisłym związku, ponieważ dotyczą sytuacji w której „przedstawienie lokalu do odbioru technicznego” oznaczało moment, w którym Zamawiający – za uprzednią zgodą Wykonawcy – mógł rozpocząć realizację lokalu wg własnej, indywidualnej aranżacji, jeszcze zanim budynek został oddany do użytku.

6. W łączących nas umowach ustalono (& 8 ust.1 Umowy), iż odbior lokalu nastąpi w dniu określonym przez Wykonawcę po uprzednim powiadomieniu Zamawiającego zgodnie z treścią & 9 i treścią & 14. ust. 1 niniejszej umowy.

Nie określono w umowie żadnego innego terminu odbioru lokalu poza dniem ustalonym poprzez zapis & 8 ust.1 Umowy.

7. Zapis & 11 ust.3 Umowy precyzyjnie określa termin, od którego mogą być naliczane kary umowne i w żadnym przypadku, nie jest nim dzień „przedstawienia lokalu do odbioru technicznego”, o czym mówi stosowny zapis & 7 ust. 2 Umowy.

Mając powyższe na uwadze stwierdzamy, iż Pani roszczenie jest bezpodstawne ponieważ brak jest przesłanek do naliczania kar umownych.

„**Natolin Plaza Center**”  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
02-790 Warszawa, ul. K. Sotta „Sokoła” 1A/2I  
0 1 4 9 2 5 0 2 3  
(1)

Prezes Zarządu Spółki  
  
Danuta Michoniewska-Bednarczyk