

## **UMOWA o budowę garażu**

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) oraz § 46 – 51 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance

w dniu .....r. w Trzciance pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową, 64-980 Trzcianka, os. Słowackiego 24, REGON: 000488875, NIP: 7630003392, KRS: 0000154590, reprezentowaną przez:

- Tadeusza Mańczaka - Prezesa Zarządu
- Przemysława Gorczyńskiego - Zastępcę Prezesa Zarządu

zwaną dalej „Spółdzielnią”

a

Panią /Panem .....,  
córka/synem ..... zam.  
....., PESEL .....

zwanym/ą dalej „Nabywcą”

– została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej, na którą składa się działka o numerze ewidencyjnym 349/13 o powierzchni 0,0435 ha, położona na os. Młodych w Krzyżu Wilkp., dla której Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi KW PO1T/00021923/6 (zwanej dalej „Nieruchomością”).
2. Dla Nieruchomości sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym teren ten jest przeznaczony pod teren zabudowy garażowej.
3. Spółdzielnia posiada zatwierdzony projekt budowlany i wydane na jego podstawie prawomocne pozwolenie na budowę nr 148/2015 z dnia 31.03.2015r.
4. Na Nieruchomości Spółdzielnia wybuduje, zgodnie z projektem budowlanym, zespół 9 garaży wraz z zagospodarowaniem terenu.
5. Spółdzielnia udostępni do wglądu Nabywcy projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę.
6. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią projektu budowlanego i nie wnosi do niego żadnych uwag.
7. Spółdzielnia zobowiązuje się po zakończeniu inwestycji, do ustanowienia na rzecz Nabywcy prawa odrębnej własności garażu oznaczonego numerem ..... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, zwany dalej Lokalem.
8. Ostateczna powierzchnia przedmiotu umowy zostanie ustalona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, sporządzonej zgodnie z Normą PN-ISO 9836:1997 w świetle ścian otynkowanych.
9. Zmiana powierzchni użytkowej do 2% (dwóch procent) nie stanowi zmiany przedmiotu umowy i nie wpływa na stan rozliczenia.
10. Różnica pomiędzy powierzchnią powykonawczą a powierzchnią określoną w umowie,

zostanie rozliczona między stronami do dnia postawienia przedmiotu umowy do dyspozycji Nabywcy, w następujący sposób:

- a) jeżeli powierzchnia powykonawcza będzie mniejsza od określonej w umowie o więcej niż 2% (dwa procent) Spółdzielnia zobowiązuje się zwrócić Nabywcy kwotę wyliczoną jako iloczyn różnicy w powierzchni przekraczającej 2% i ceny jednego metra kwadratowego przedmiotu umowy ustalonej zgodnie z §12,
  - b) jeżeli powierzchnia powykonawcza będzie większa od określonej w umowie, o więcej niż 2% - Nabywca nie będzie zobowiązany do dopłaty.
11. Strony ustalają wstępny termin zakończenia budowy i oddania do użytkowania garaży na dzień 31.08.2018r.
  12. Nabywca oświadcza, że otrzymał rzut poziomy lokalu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy oraz zakres rzeczowy robót budowlanych w Lokalu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
  13. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią załącznika nr 1 i załącznika nr 2 i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
  14. Strony zgodnie oświadczają, że Nabywca jest członkiem Spółdzielni, wpisanym do rejestru członków pod nr .....

## § 2

Nabywca oświadcza, że ubiega się o ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności Lokalu.

## § 3

Strony zobowiązują się do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności Lokalu, nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia rozliczenia kosztów budowy całego zadania inwestycyjnego, pod warunkiem wykonania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań wskazanych w niniejszej umowie, a w szczególności zobowiązania do pokrycia pełnych kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na Lokal.

## § 4

1. Wszystkie koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 3 – obejmujące w szczególności koszty notarialne oraz koszty sądowe związane z założeniem księgi wieczystej i wpisami do tej księgi – ponosi Nabywca.
2. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia zobowiązuje się poinformować pisemnie lub telefonicznie o terminie podpisania umowy, najpóźniej na 7 dni przed planowanym terminem jej podpisania.
4. Nabywca zobowiązuje się zawrzeć ze Spółdzielnią umowę, o której mowa w § 3, w terminie ustalonym zgodnie z ust. 3.
5. W przypadku zaistnienia przeszkody w podpisaniu umowy, o której mowa w § 3, Nabywca obowiązany jest poinformować o niej Spółdzielnię, nie później niż na 3 dni przed zawarciem umowy. Strony ustalają, że późniejsze poinformowanie lub jego brak oznacza jego bezskuteczność i jest równoznaczne z odmową podpisania umowy, o której mowa w § 3. W przypadku prawidłowego poinformowania Spółdzielnia obowiązana jest ustalić inny termin, nie wcześniej jednak niż 3 dni od dotychczasowego terminu.
6. W przypadku nieuzasadnionej powtórnej odmowy podpisania umowy, o której mowa w § 3, Nabywca zobowiązuje się zapłacić Spółdzielni karę umowną w wysokości 1% wkładu, o którym mowa w § 10 niniejszej umowy. W przypadku nieuzasadnionej powtórnej odmowy podpisania umowy Spółdzielnia gwarantuje sobie także prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy.

## § 5

1. Spółdzielnia oświadcza, że rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w dniu 09.04.2018r.
2. Strony ustalają następujące terminy:
  - a) zakończenia realizacji inwestycji - 31.07.2018r.
  - b) uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku - 31.08.2018r.

c) przekazania Lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym - 31.08.2018r.

#### § 6

Terminy określone w § 5 ust. 2 mogą ulec zmianie, co uzależnione jest w szczególności od terminów określonych w umowie z wykonawcą robót budowlanych.

#### § 7

Zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu obejmuje:

- roboty budowlane,
- roboty instalacyjne – elektryczne.

#### § 8

1. Wstępny koszt budowy przypadający na Lokal, ustala się – według cen z dnia podpisania umowy – na kwotę **27.000,00 zł brutto** (słownie: **dwadzieścia siedem tysięcy złotych 00/100**).
2. Wstępny koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, może ulec zmianie tylko w wyniku zmian obowiązujących przepisów podatkowych oraz wystąpienia w trakcie realizacji inwestycji innych, nieprzewidzianych kosztów (np. kosztów wykonania koniecznych robót dodatkowych, których nie można było przewidzieć na etapie planowania inwestycji). Zmiana wstępnego kosztu budowy, będąca wynikiem wystąpienia w trakcie realizacji inwestycji innych, nieprzewidzianych kosztów, wymaga każdorazowo uzasadnienia przez Spółdzielnię i podpisania przez strony aneksu do niniejszej umowy.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy nastąpi po końcowym rozliczeniu całego zadania inwestycyjnego.

#### § 9

Koszt budowy lokalu ustala się dwuetapowo:

- 1) wstępnie – na etapie przystąpienia do realizacji zadania inwestycyjnego na podstawie kalkulacji kosztów,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

#### § 10

1. Nabywca zobowiązany jest do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową według zasad określonych w statucie i niniejszej umowie. W terminie do .....r. Nabywca wpłaci zaliczkę w wysokości ..... **brutto** (słownie: ..... **złotych 00/100**).

Wpłata pozostałej części wkładu nastąpi w ratach, w następujących wysokościach i terminach:

I rata – ..... zł brutto – w terminie do .....r.

Wymagany wkład budowlany, w łącznej wysokości ..... **zł brutto** (słownie: ..... **złote 00/100**) zostanie wniesiony do dnia .....

Zaliczkę oraz raty określone w niniejszym ustępie należy wpłacać na konto Spółdzielni: **48 1020 3844 0000 1702 0006 8866**.

2. W przypadku niedotrzymania terminu wpłat kolejnych rat Nabywca zapłaci Spółdzielni

- odsetki za czas opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Nabywca ponosi opłaty za mieszkanie od daty postawienia przez Spółdzielnię Lokalu do dyspozycji Nabywcy.

#### § 11

Kwoty wpłacone przez Nabywcę nie podlegają oprocentowaniu i waloryzacji.

#### § 12

Strony uzgadniają, że ostateczna wysokość wkładu budowlanego zostanie ustalona po wykonaniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później jednak niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym to czasie Spółdzielnia przedstawi Nabywcy pisemne rozliczenie kosztów budowy.

#### § 13

Jeżeli wysokość ostatecznie ustalonego wymaganego wkładu budowlanego będzie:

- większa od kwoty określonej wstępnie, Nabywca jest zobowiązany do uzupełnienia wkładu budowlanego w terminie jednego miesiąca,
- mniejsza od kwoty określonej wstępnie, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Nabywcy nadpłatę w terminie jednego miesiąca.

#### § 14

1. Przekazanie Nabywcy przedmiotu niniejszej umowy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym. O terminie wydania Lokalu Nabywca zostanie powiadomiony przez Spółdzielnię na piśmie lub telefonicznie z 7 dniowym wyprzedzeniem.
2. Warunkiem wydania lokalu jest wniesienie pełnego wkładu budowlanego zgodnie z wstępnym rozliczeniem kosztów budowy.
3. Jeżeli Nabywca powiadomiony pisemnie nie stawi się na odbiór techniczny w terminie ustalonym w ust. 1 Spółdzielnia dokona odbioru pod jego nieobecność ze skutkami wobec Nabywcy.
4. Drobne usterki niewykluczające możliwości użytkowania lokalu nie mogą stanowić podstawy do odmowy przyjęcia lokalu i kwestionowania terminu wykonania umowy.
5. W przypadku stwierdzenia przez strony wad fizycznych lokalu obowiązywać będzie następujący tryb postępowania:
  - dostrzeżone wady zostaną wpisane do protokołu,
  - strony ustalą w protokole termin usunięcia wad, z uwzględnieniem możliwości Spółdzielni oraz czynników zewnętrznych, takich jak warunki atmosferyczne,
  - podpisanie protokołu przez obie strony oznaczać będzie wydanie lokalu Nabywcy,
  - podpisanie protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że lokal widocznych wad nie posiada i że Nabywca nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego nieruchomości.

#### § 15

1. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu przez okres 3 lat od daty wydania Lokalu.
2. Odpowiedzialność Spółdzielni nie obejmuje wad Lokalu będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji, oraz za usterki niezgłoszone na piśmie przez jego użytkownika w terminie 14 dni od ich ujawnienia.

#### § 16

1. Umowa może być rozwiązana przez którąkolwiek ze stron na zasadzie porozumienia w każdym czasie lub za wypowiedzeniem.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy Nabywca lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy, bez spełnienia, których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności

Lokalu byłyby niemożliwe, albo poważnie utrudnione. W szczególności może to nastąpić w razie, gdy Nabywca opóźnia się co najmniej jeden miesiąc z wniesieniem którejkolwiek z płatności wskazanych w § 10.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na jeden miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego i wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W razie rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia przez Nabywcę, przysługuje mu zwrot sumy wpłaconej na poczet wkładu budowlanego – w wysokości nominalnej, po potrąceniu kosztów manipulacyjnych obejmujących w szczególności koszty poszukiwania i pozyskania następcy, które to koszty strony ustalają ryczałtowo na kwotę **1 000,00 zł** (słownie: **jeden tysiąc złotych 00/100**), w terminie trzech miesięcy od daty rozwiązania umowy.
5. Postanowienia ust. 4 mają odpowiednie zastosowanie w razie wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, z zastrzeżeniem, że w tym przypadku zwrot sumy wpłaconej na poczet wkładu budowlanego – w wysokości nominalnej następuje po potrąceniu dodatkowo kary umownej w wysokości 10% wkładu, o którym mowa w § 10.

#### § 17

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 18

W sprawach nieunormowanych umową mają zastosowanie przepisy: Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz obowiązujących w niej regulaminów.

#### § 19

Spółdzielnia oświadcza, że dane osobowe Nabywcy będą przez nią przetwarzane wyłącznie w celu wykonania niniejszej umowy, na co Nabywca wyraża zgodę.

#### § 20

Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania na piśmie o wszelkich zmianach adresu. W przypadku niepoinformowania strony o dokonanej zmianie adresu, wszelka korespondencja wysłana drugiej stronie pod ostatni znany adres będzie uznana za doręczoną.

#### § 21

Załączniki nr 1 oraz nr 2 do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

#### § 22

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

*Nabywca*

*Spółdzielnia*

Załącznik nr 2 do umowy  
o budowę garażu

#### ZAKRES RZECZOWY ROBÓT BUDOWLANO – MONTAŻOWYCH W GARAŻU

- ściany fundamentowe z bloczków betonowych,
- ściany zewnętrzne z bloczków betonu komórkowego,
- warstwa izolacji (podłoga, dach),
- tynki wewnętrzne cementowo – wapienne kat. III,
- stropodach z płyt warstwowych dachowych,
- dwa punkty oświetleniowe w garażu,
- podlicznik energii elektrycznej,
- gniazdo elektryczne,
- brama garażowa stalowa, podnoszona, ocieplana – Hörmann,
- podjazd do garażu – betonowy.

*Nabywca*

*Spółdzielnia*