

UMOWA o budowę lokalu mieszkalnego

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 ...08.2017r. 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, PESEL oraz Panem, PESEL

zwanymi dalej „Nabywcą”

– została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej, na którą składają się działki o numerach ewidencyjnych, 2062/8 o powierzchni 0,0721 ha, 2062/9 o powierzchni 0,2722 ha, 2086/3 o powierzchni 0,0066 ha oraz 2086/6 o powierzchni 0,0012 ha położonej przy ul. Jana Matejki 3 w Trzciance, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi KW PO1T/00022015/5 (zwanej dalej „Nieruchomością”).
2. Dla Nieruchomości sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym teren ten jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne.
3. Spółdzielnia posiada zatwierdzony projekt budowlany i wydane na jego podstawie prawomocne pozwolenie na budowę nr 431/2018 z dnia 05.07.2018r.
4. Na Nieruchomości Spółdzielnia wybuduje, zgodnie z projektem budowlanym, budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami wraz z niezbędną infrastrukturą (drogi, chodniki, parkingi, oświetlenie zewnętrzne, altana śmietnikowa, zieleni).
5. Spółdzielnia udostępnia 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. Nabywca jednocześnie zobowiązuje się do ustanowienia stosownych służebności przesyłu na rzecz każdorazowego właściciela sieci.
7. Spółdzielnia zobowiązuje się po wybudowaniu budynku do ustanowienia na rzecz Nabywcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego wyodrębnioną funkcjonalnie część w/w obiektu, oznaczonego w dokumentacji projektowej Spółdzielni jako lokal mieszkalny nr położony na, o powierzchni użytkowej m², zwany dalej Lokalem. Lokal składa się z następujących pomieszczeń: Wraz z w/w lokalem mieszkalnym Nabywca nabywa pomieszczenie przynależne – piwnicę nr o powierzchni m².
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 budynku na dzień 30.11.2019r.
12. Nabywca oświadcza, że otrzymał rzut poziomy Lokalu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy oraz zakres rzeczowy robót budowlano-montażowych 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 ustalają **możliwość dokonania** przez Nabywcę w uzgodnieniu ze Spółdzielnią **zmian w układzie ścian działowych i rozprowadzenia instalacji wewnętrznych**. Projekt zmian Nabywca winien przedstawić Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy. Koszty powyższych zmian ponosi Nabywca i zostaną one rozliczone przed wydaniem Nabywcy przedmiotu umowy, przy czym:
- a) wskazane zmiany nie mogą ingerować w układ konstrukcyjny budynku i naruszać praw autorskich projektantów oraz muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy budowlanej, z zachowaniem warunków technicznych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz.690 ze zm.),
- b) w przypadku nieprzedłożenia projektu zmian we wskazanym wyżej terminie wykonanie przedmiotu umowy nastąpi zgodnie z załącznikami nr 1 i 2,
- c) w przypadku wprowadzenia zmian, Strony zawrą dodatkowe pisemne porozumienie określające ich zakres oraz koszt. Wprowadzenie zmian w układzie ścian działowych i innych zabudowań nie zmienia projektowanej powierzchni użytkowej umowy określonej w ust. 8 tego paragrafu.
15. 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 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 nastąpiło w dniu 10.08.2018r.
2. Strony ustalają następujące terminy:
 - a) zakończenia realizacji inwestycji - 31.10.2019r.
 - b) uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku - 30.11.2019r.
 - c) przekazania Lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym - 01.12.2019r. - 31.12.2019r.

§ 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,
- prace wykończeniowe budynku (części wspólnych).

§ 8

1. Wstępny koszt budowy przypadający na Lokal, ustala się – według cen z dnia podpisania umowy – na kwotę zł (słownie:/100), przyjmując tym samym wstępny koszt budowy jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości zł (słownie:/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 7 dni od daty podpisania umowy Nabywca wpłaci zaliczkę w wysokości 25% wstępnego kosztu budowy określonego w §8 ust. 1 niniejszej umowy, tj. zł (słownie:/100). Na poczet w/w zaliczki Spółdzielnia zalicza kwotę w wysokości zł (słownie: 00/100), wniesioną przez Nabywcę zgodnie z porozumieniem z dnia2018r. Do zapłaty pozostanie zł (słownie:/100).

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

I rata	– zł brutto – w terminie do 31.01.2019r.
II rata	– zł brutto – w terminie do 28.02.2019r.
III rata	– zł brutto – w terminie do 31.03.2019r.
IV rata	– zł brutto – w terminie do 30.04.2019r.
V rata	– zł brutto – w terminie do 31.05.2019r.
VI rata	– zł brutto – w terminie do 30.06.2019r.
VII rata	– zł brutto – w terminie do 31.08.2019r.
VIII rata	– zł brutto – w terminie do 30.11.2019r.

Wymagany wkład budowlany, w łącznej wysokości zł (słownie:
.../100) zostanie wniesiony do dnia 30.11.2019r.

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, łącznie z infrastrukturą inwestycji, 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 (przekazanie kluczy) zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym. O terminie wydania Lokalu Nabywca zostanie powiadomiony przez Spółdzielnię na piśmie 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 przed przystąpieniem do robót wykończeniowych i wyposażeniem lokalu we własnym zakresie przez jego użytkownika, jeżeli wady są skutkiem tych okoliczności.
3. Nabywcy jest wiadome, że przeprowadzenie w lokalu mieszkalnym prac oddziałujących w jakikolwiek sposób na konstrukcję oraz wyposażenie techniczne budynku wymaga uzgodnienia dla tych działań projektu architektoniczno-budowlanego zatwierdzonego przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności oraz uzyskania zgody Spółdzielni. W związku z powyższym Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody w lokalu mieszkalnym spowodowane samowolnymi działaniami Nabywcy.
4. Nabywca może dokonać za zgodą Spółdzielni zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym lokalu lub w zakresie rzeczowym określonym w załączniku nr 1 do umowy – własnym staraniem i kosztem w uzgodnieniu z Generalnym Wykonawcą po spełnieniu wymagań przewidzianych

- przepisami prawa.
5. Zmiany, o których mowa w ust. 4 wymagają opracowania uproszczonej dokumentacji technicznej uzgodnionej ze Spółdzielnią.
 6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odmowy zgody na dokonanie zmian w układzie funkcjonalnym lub wykonanie robót dodatkowych, w przypadku ich niezgodności ze sztuką budowlaną oraz z innych przyczyn technicznych.
 7. Nie dopuszcza się zmian w zakresie: ścian zewnętrznych, otworów okiennych i balkonowych, balkonów, pionów technologicznych oraz zmian mogących spowodować ingerencję w lokale sąsiednie.

§ 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 **10 000,00 zł** (słownie: **dziesięć tysięcy złotych 00/100**), w terminie sześciu 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 nieinformowania 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

ZAKRES RZECZOWY ROBÓT BUDOWLANO – MONTAŻOWYCH W LOKALU

1. posadzki – wykonanie izolacji podposadzkowych, wykonanie warstwy wyrównawczej zatartej na ostro bez układania posadzki właściwej,
2. ściany i sufity – wykonanie tynków we wszystkich pomieszczeniach kat III, bez gładzi gipsowych, malowania i okładzin z płytek,
3. instalacja c.o. – wykonanie zgodnie z dokumentacją tzn. rurarz z zaworami oraz zamontowane grzejniki z zaworami termostatycznymi,
4. instalacja wodociągowa – wykonane instalacji wodnej wraz z wykonaniem podejść do urządzeń sanitarnych zakończonych korkami,
5. instalacja kanalizacyjna – wykonanie instalacji kanalizacyjnej wraz z wykonaniem podejść do urządzeń sanitarnych zakończonych korkami bez montaż urządzeń sanitarnych,
6. instalacja elektryczna – wykonanie instalacji elektrycznej wraz z montażem włączników i gniazd elektrycznych, wykonaniem wypustów do oświetlenia, zakończonych kostkami bez montaż opraw oświetleniowych,
7. instalacja teletechniczna – wykonanie instalacji teletechnicznej wraz z montażem gniazd teletechnicznych wykonać zgodnie z dokumentacją projektową,
8. drzwi wejściowe do lokalu – typowe, zgodnie z dokumentacją projektową,
9. drzwi wewnętrzne w lokalu – brak.

Pozostałe pomieszczenia tzn. wiatrołapy, klatki schodowe, piwnice, balkony tarasy itp. – stan wykończeniowy zgodnie z dokumentacją projektową.

Nabywca

Spółdzielnia