

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 2025r. w Trzciance pomiędzy:

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

- Przemysława Gorkczyńskiego - Zastępca Prezesa Zarządu
- Andrzeja Ciję – Członka 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 w skład której wchodzi działka o numerze ewidencyjnym 3625 o powierzchni 0,5311 ha położona przy ul. Jana Matejki 3E w Trzciance, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi Kw PO1T/00022250/4 (zwanej dalej „Nieruchomością”).
2. Dla Nieruchomości sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym teren ten jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
3. Spółdzielnia posiada zatwierdzony projekt budowlany i wydane na jego podstawie prawomocne pozwolenie na budowę nr 436/2022 z dnia 27.10.2022r. zgodnie z którym realizacja inwestycji została podzielona na dwa etapy – budowa segmentu A i segmentu B.
4. Na Nieruchomości Spółdzielnia wybuduje, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, budynek mieszkalny wielorodzinny, składający się z segmentu A – 24 lokale mieszkalne i segmentu B – 28 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe wraz z niezbędną infrastrukturą (drogi, chodniki, parkingi, oświetlenie zewnętrzne, zieleń).
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. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o konieczności ustanowienia służebności przesyłu na rzecz każdorazowego właściciela sieci ciepłej.
8. 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 ... - segment ..., położony na parterze / ... piętrze o powierzchni użytkowej m²**, zwany dalej „lokałem”. Lokal składa się z następujących pomieszczeń:
Wraz z w/w lokalem mieszkalnym Nabywca nabywa pomieszczenie przynależne – **piwnicę nr ... o powierzchni ... m²**, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, który zostanie ustalony stosownie do zapisu art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali.
9. Zmiana powierzchni użytkowej ustalonej zgodnie z Normą PN-ISO 9836:1997 w świetle ścian otynkowanych do 2% (dwóch procent) powierzchni określonej w ust. 8 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 30.04.2025r. / 28.02.2026r.
 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 terminie do 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 31.10.2023r.
2. Strony ustalają następujące terminy dla segmentu A / B:
 - a) zakończenia realizacji inwestycji - 28.02.2025r. / 31.12.2025r.
 - b) uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku - 31.03.2025r. / 31.01.2026r.
 - c) przekazania Lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym – do 30.04.2025r. / do 28.02.2026r.

§ 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: 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.
2. W terminie 7 dni od daty podpisania umowy Nabywca wpłaci zaliczkę w wysokości zł (słownie: złotych 00/100).
Wpłata pozostałej części wkładu nastąpi w ratach, w następujących wysokościach i terminach:

- I rata – zł brutto – w terminie dor.
II rata – zł brutto – w terminie dor.

Wymagany wkład budowlany, w łącznej wysokości zł (słownie: złotych 00/100) zostanie wniesiony najpóźniej do dnia 10.03.2025r. / 10.01.2026r.

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

3. W przypadku niedotrzymania terminu wpłat kolejnych rat Nabywca zapłaci Spółdzielni odsetki za czas opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. 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 trzech miesięcy od dnia oddania budynku (segmentu) do użytkowania, 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 5 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 oddziaływujących 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 **20 000,00 zł** (słownie: **dwadzieścia 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 montażu urządzeń sanitarnych,
6. instalacja elektryczna – wykonanie instalacji elektrycznej wraz z montażem włączników i gniazd elektrycznych, wykonaniem wypustów do oświetlenia, zakończonych kostkami bez montażu 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