

UMOWA NR _____ / _____

o budowę lokalu mieszkalnego zawarta w dniu _____ w Giżycku

pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Budowlanych, ul. I Dyw. im. T. Kościuszki 8A lok.3 w Giżycku reprezentowaną przez:

1. Edwarda Żelasko - Prezesa Zarządu
2. Krzysztofa Sołtysiak - Z-cę Prezesa Zarządu

zwaną dalej „Spółdzielnią”

a Panem/ Panią _____

zam. _____

członkiem Spółdzielni, ubiegającym się, o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zwanym dalej „Członkiem” o następującej treści:

§ 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że realizuje program inwestycyjny w zakresie budowy budynku wielorodzinnego, mieszkalno - usługowego przy ul. _____ na działce nr _____ o pow. _____ m² posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr _____.

2. Spółdzielnia oświadcza, że:

- nieruchomości określona w ust.1 jest w jej użytkowaniu wieczystym i jest wolna od wszelkich obciążeń,
- posiada pozwolenie na budowę: Decyzja Nr _____ z dnia _____ r.

3. Spółdzielnia wybuduje na rzecz Członka lokal mieszkalny zgodnie z dokumentacją techniczną stanowiącą załącznik do pozwolenia na budowę :

- nr lokalu _____
- o pow. użytkowej _____ m²
- na kondygnacji _____
- w klatce schodowej _____

wraz z piwnicą jako pomieszczeniem przynależnym.

Projekty techniczne :

- rzut lokalu – architektura,
- rzut lokalu – instalacja wod. – kan.
- rzut lokalu – instalacja c.o.
- rzut lokalu – instalacja elektryczna

stanowią załączniki do umowy.

4. Strony zgodnie ustalają, że ostateczna powierzchnia lokalu oraz pomieszczenia pomocniczego opisanych w ust. 3 zostanie ustalona po wykonaniu budynku na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej (wyliczenie powierzchni użytkowej wg polskiej normy PN-ISO 9836:1997) oraz, że wartości te będą obowiązujące dla właściwej umowy przeniesienia własności lokalu wraz z pomieszczeniem pomocniczym, a także dla ustalenia udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej :

- a) w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu Spółdzielnia zmniejszy cenę całkowitą proporcjonalnie do zmiany powierzchni,
- b) w przypadku wzrostu powierzchni lokalu o ponad 0,5 m² Członek zobowiązany będzie do dopłaty różnicy wartości lokalu wynikającej ze zmiany powierzchni (zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą). Jeżeli wzrost powierzchni będzie mniejszy niż 0,5 m² Członek nie będzie obciążony opłatami od różnicy.

§ 2

1. Członek ubiega się o wybudowanie lokalu mieszkalnego w stanie wykończonym niekompletnym, tj.

- tynk na ścianach maszynowy gipsowy (bez gładzi szpachlowej),
- bez malowania ścian i sufitów,
- bez wykładzin podłogowych,
- bez montażu urządzeń sanitarnych,
- bez drzwi i ościeżnic wewnętrznych,
- bez parapetów wewnętrznych,
- z kompletną instalacją elektryczną, bez kuchenki elektrycznej,
- z kompletną opomiarowaną instalacją c.o.
- z instalacją wodną rozprowadzoną pod urządzenia (instalacja wbudowana pod tynk),
- bez wewnętrznej instalacji odprowadzającej ścieki (piony kanalizacyjne z wyprowadzeniem trójnika do lokalu),
- z drzwiami zewnętrznymi antywłamaniowymi,
- stolarka okienna PCV (jednoskrzydłowa).

2. Członek zobowiązuje się do pokrycia pełnych kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

3. Na wysokość kosztów budowy składają się w szczególności następujące koszty:

- koszty nabycia gruntu,
- koszty przygotowania inwestycji (projekt, uzgodnienia, decyzje itp.),
- koszty bezpośrednio związane z budową,
- koszty pośrednie (nadzór inwestorski, obsługa inwestycji).

§ 3

Spółdzielnia oświadcza, że zobowiązuje się do wybudowania na opisanej w § 1 niniejszej umowy nieruchomości – budynku, wielokondygnacyjnego, wielorodzinnego mieszkalno – usługowego w terminie do dnia _____ roku i do sprzedaży Członkowi lokalu w stanie wolnym od obciążeń i jakichkolwiek praw osób trzecich, zaś Członek zobowiązuje się opisać lokal nabyć. Strony zobowiązują się zawrzeć notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w terminie stu dwudziestu dni od daty wydania przez Starostwo Powiatowe w Giżycku zaświadczenia o samodzielności lokali zgodnie z wymogami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o władności lokali, jednak nie później niż do dnia _____ .

§ 4

1. Planowany całkowity wstępny koszt budowy lokalu określonego w § 1 ust. 3 na dzień podpisania umowy wynosi : _____ zł netto + 7% podatek VAT = _____ zł brutto.

słownie brutto: (_____)

Koszt ten ustalony został wg opracowanej dokumentacji technicznej i zakresu rzeczowego określonego w § 2 ust.1 łącznie z kosztami pośrednimi określonymi w § 2 ust.3.

Uwzględniono w nim 7% podatek VAT obowiązujący dla robót budowlano – montażowych, związanych z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą oraz 22% podatek VAT związany z gruntem i innymi zakupionymi usługami.

2. Koszt budowy lokalu, ustalony w ust. 1, nie będzie się zmieniał z powodu wzrostu cen robót i usług inwestycyjnych w budownictwie mieszkaniowym.
3. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena wyliczona w ust. 1 może ulec zmianie proporcjonalnie do skutków tych zmian.
4. Strony zgodnie ustalają, że gdyby wprowadzone zostały inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena całkowita lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat.
5. Ostateczny rzeczywisty koszt budowy lokalu uwzględniający uzasadnione koszty związane z budową, np.: zmiana zakresu robót lub rodzaju materiałów na życzenie Członka, podatku VAT zgodnie z obowiązującą ustawą) – nie uwzględnione w ust. 1 oraz wysokość wkładu budowlanego, ustalony zostanie w ciągu 90 dni po zakończeniu budowy.
6. Członek zobowiązuje się wpłacić na konto Spółdzielni wkład budowlany, w okresie budowy w następujący sposób:

I rata w kwocie _____	brutto do dnia _____
II rata w kwocie _____	brutto do dnia _____
III rata w kwocie _____	brutto do dnia _____
IV rata w kwocie _____	brutto do dnia _____
V rata w kwocie _____	brutto do dnia _____

Koszty prowizji bankowych od wpłaconych kwot poszczególnych rat ponosi Członek.

7. Wnoszone środki finansowe nie są oprocentowane.
8. Od nie wpłaconych w terminie rat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe.

§ 5

1. Strony zgodnie ustalają, że wszystkie koszty związane z zawieraniem aktów notarialnych oraz opłaty od czynności cywilno – prawnych i opłaty sądowe pokrywać będzie Członek. Zawieranie aktów notarialnych odbywać się będzie w Giżycku.

2. Spółdzielnia oświadcza, iż po uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności lokali, o którym mowa w § 3 powiadomi Członka listem poleconym o proponowanych terminach zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu, w celu uzgodnienia dogodnego dla Członka terminu podpisania w/w umowy.
3. Strony zgodnie ustalają, że jeżeli w ciągu stu dwudziestu dnia od daty wydania przez Starostwo Powiatowe w Giżycku zaświadczenia o samodzielności lokali, nie później niż do _____, nie zostanie zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu, Spółdzielnia wyznaczy termin podpisania w/w umowy i powiadomi Członka listem poleconym na 14 dni przed wyznaczonym terminem. W razie niestawienia się Członka lub jego należycie umocowanego pełnomocnika na drugi wyznaczony przez Spółdzielnię termin zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu, Spółdzielnia może rozwiązać niniejszą umowę z winy Członka.

§ 6

1. Strony zgodnie ustalają, że po ukończeniu stanu surowego zamkniętego budynku oraz wykonaniu tynków i posadzek w lokalu Członek będzie miał prawo do jednorazowego wstępu na budowę w celu dokonania oględzin prowadzonych prac budowlanych. Oględziny odbywać się będą w obecności przedstawiciela Spółdzielni, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu oględzin. Wstęp na budowę może podlegać ograniczeniom wynikającym z obowiązujących przepisów BHP.
2. Strony zgodnie ustalają, że za termin wybudowania budynku uważać się będzie datę skutecznego zgłoszenia budynku do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w celu wydania decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku. Spółdzielnia oświadcza, że zgłoszenie to nastąpi do dnia _____. Strony ustalają ponadto, że zagospodarowanie terenu(chodniki, mała architektura, zieleń) zostanie wykonane do dnia _____.
3. Strony zgodnie ustalają, że w terminie dwóch miesięcy od dnia wybudowania budynku, po wywiązaniu się członka z zobowiązań określonych w § 4 niniejszej umowy, Spółdzielnia protokolarnie przekaze Członkowi lokal w celu przeprowadzenia prac wykończeniowych w zakresie, w którym przeprowadzenie tych prac nie wynika z niniejszej umowy. Odbiór lokalu odbywać się będzie przy świetle dziennym.
4. Członek za okres od dnia odbioru do dnia przeniesienia na niego prawa własności zobowiązany będzie do zwrotu Spółdzielni wszelkich kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, jakie Spółdzielnia ponosić będzie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w związku z tym lokalem i powierzchnią przynależną, jak również wszelkich kosztów dostawy mediów do lokalu i pomieszczeń przynależnych.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić pisemnie (listem poleconym) Członka o terminie odbioru lokalu, na 14 dni przed terminem.
6. Strony zgodnie ustalają, że ostateczny odbiór pakietów szybowych nastąpi w dniu protokolarnego przekazania lokalu Członkowi, a ewentualne zarysowania lub pęknięcia zgłoszone w terminie późniejszym poczytane będą za powstałe po odbiorze.

§ 7

1. Członek oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczną projektowanego budynku, planem zagospodarowania terenu i akceptuje przedstawione rozwiązania.

2. Członek ma prawo do wprowadzenia zmian w lokalu opisanym w § 1 nie naruszających konstrukcji i elewacji budynku. Proponowane przez Członka zmiany w lokalu muszą być uzgodnione ze Spółdzielnią w zakresie ich zgodności ze sztuką i prawem budowlanym. Podpisując niniejszą umowę Członek zobowiązuje się pokryć koszty przyjętych do wykonania zmian najpóźniej do dnia wydania lokalu Członkowi. Zmiany w lokalu mogą być dokonane do dnia wydania lokalu Członkowi. Strony zgodnie ustalają, że po tym terminie żadne zmiany nie będą dokonane. Strony ustalają nadto, że w przypadku wprowadzenia jakichkolwiek zmian w przedmiotowym lokalu, w razie rozwiązania niniejszej umowy z winy Członka, będzie on zobowiązany do poniesienia kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

§ 8

1. Strony zgodnie ustalają, że Członek może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku zwłoki w wybudowaniu budynku. W takim przypadku Spółdzielnia zwróci Członkowi sumę otrzymanych wpłat. Zwrot wpłat nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie to powinno być złożone w formie pisemnej.
2. Spółdzielnia zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Członka o każdorazowym wstrzymaniu robót przez okres dłuższy niż jeden miesiąc oraz o ewentualnym przesunięciu terminu realizacji inwestycji i płatności kolejnych rat.

§ 9

1. Spółdzielnia może odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach :
 - a) opóźnienia w dokonywaniu wpłat którejkolwiek z rat, o których mowa w § 4 przekraczających 90 dni,
 - b) odmowy ze strony Członka pokrycia kosztów wymienionych w § 5
 - c) niestawienia się Członka lub jego należycie umocowanego pełnomocnika na drugi wyznaczony przez Spółdzielnię termin zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu na podstawie § 5 ust. 3 niniejszej umowy.
2. W przypadku odstąpienia od umowy z powodów opisanych w niniejszym paragrafie, Spółdzielnia zwróci Członkowi sumę otrzymanych wpłat pomniejszona o karę umowną za odstąpienie od umowy z winy Członka w wysokości 3 % dokonanych wpłat. Zwrot wpłat nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
3. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w § 4 ust. 3 i 4, gdy w związku z tą sytuacją cena lokalu wzrośnie Członek może odstąpić od niniejszej umowy bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów. W takim przypadku Spółdzielnia zwróci Członkowi sumę otrzymanych wpłat w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

§ 10

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta pod warunkiem wpłynięcia na rachunek Spółdzielni kwoty I raty określonej w § 4 ust. 6 w terminie określonym dla tej raty.
2. W przypadku gdyby Członek nie dokonał wpłaty I raty w ustalonym terminie, stosunek prawny łączący strony na podstawie niniejszej umowy ulega rozwiązaniu i Spółdzielnia ma prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu z innym Członkiem.

§ 11

Wszelka korespondencja w sprawach wynikających z tej umowy winna być dokonywana na adresy wyżej podane. W przypadku zmiany adresów konieczne jest powiadomienie o tym drugiej strony.

§ 12

Strony zgodnie ustalają, że w sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

SPÓŁDZIELNIA

CZŁONEK

Konto bankowe Spółdzielni:

Mazurski Bank Spółdzielczy w Giżycku
Nr 90 9343 0005 0012 4070 2000 0010

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że wyrażam zgodę na rozliczenie zmian w lokalu dotyczących rezygnacji i robót dodatkowych zgłoszonych w trakcie budowy wg kosztorysu opartego na następujących stawkach:

Stawka roboczogodziny	12,00 zł.
Koszty zakupu	10,00% (M)
Koszty pośrednie	68,00% (R+S)
Zysk	18,00% (R+S+Kp)

Rozliczenie robót wg powyższych stawek i cen materiałów zakupionych przez Wykonawcę wg faktur zakupu.

CZŁONEK