

**UMOWA nr /2005  
o budowę lokalu**

W dniu \_\_\_\_\_ w Łodzi  
pomiędzy :

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Górna”** z siedzibą w **Łodzi przy ul. Ogniskowej 13**,  
reprezentowaną przez :  
**Prezesa Zarządu**  
**Z-cę Prezesa Główną Księgową**  
zwaną dalej „**Spółdzielnią**”

- **Władysława Karolaka,**  
- **Barbarę Szuster,**

a **Panią/Panem**  
zamieszkałą/zamieszkałym  
legitymującą/legitymującym się dowodem osobistym  
**NIP:**  
**PESEL:**

zwanym dalej „**Kandydatem**”,

została zawarta umowa o następującej treści.

**§ 1**

1. „**Spółdzielnia**” jest właścicielem gruntu oznaczonego jako działka **314** o powierzchni **875 m<sup>2</sup>**, położonego w Łodzi przy ul. **Pięknej 62**, uregulowanego w księdze wieczystej **KW 10752** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, przeznaczonego pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 14 samodzielnymi lokalami mieszkalnymi, z 11 miejscami postojowymi w wielostanowiskowym garażu usytuowanym w parterze budynku oraz z 4 miejscami postojowymi urządzonymi na zewnątrz budynku. Miejsca postojowe na zewnątrz budynku z uwagi na ich usytuowanie mogą być użytkowane przez osoby, na których rzecz zostanie ustanowiona odrębna własność garażu wielostanowiskowego, jeżeli pokryją koszty ich realizacji, albo przez inne osoby, które ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności jedynie lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem gospodarczym, jeżeli pokryją koszty realizacji miejsc postojowych, a współwłaściciele garażu wielostanowiskowego w umowie zawartej w formie aktu notarialnego obciążą nieruchomość w postaci garażu wielostanowiskowego na ich rzecz służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu przez garaż wielostanowiskowy.
2. „**Spółdzielnia**” uzyskała pozwolenie na budowę udzielone decyzją z dnia **05.08.2005r.**, numer : **UA. III – A/892/05** r. i rozpoczęła realizację wyżej wymienionego budynku w roku 2005.
3. W ramach zadania inwestycyjnego o nazwie: budowa budynku mieszkalnego przy ul. **Pięknej 62** w Łodzi „**Spółdzielnia**” zrealizuje następujący zakres rzeczowy robót, który stanowi podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu:
  - 1) budynek mieszkalny wielorodzinny w stanie podstawowym, tj.:
    - a) z tynkami wewnętrznymi gipsowymi, z podłogami i posadzkami w lokalach mieszkalnych i posadzką cementową w garażach,
    - b) ze stolarką okienną powszechnego standardu,
    - c) z wykończonymi częściami wspólnymi budynku,
    - d) z instalacjami : wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania , gazową, elektryczną, słaboprądową / telewizyjną, domofonową, telefoniczną - w zakresie oprzewodowania, bez

- zapewnienia numeru i montażu aparatu.
- e) z wykonanymi w 100% robotami przyziemia, zewnętrznymi / wykonana elewacja zewnętrzna budynku/,
- 2) roboty zewnętrzne tj.:
- sieci uzbrojenia zewnętrznego : kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej, sieci co, sieci gazowej, kable energetyczne nn.,
  - chodniki i podjazdy do wielostanowiskowego garażu oraz 4 miejsca postojowe na zewnątrz budynku,
  - przyłącza do sieci zewnętrznych,
  - zieleń.
4. Wysokość kosztów budowy lokalu uwzględnia również koszty pośrednie, tj. :
- koszty opracowania dokumentacji technicznej inwestycji,
  - koszty zaplecza budowy,
  - koszty odbiorów, prób i ekspertyz,
  - koszty opłat i prowizji spółdzielczych

## § 2

- „Spółdzielnia” zobowiązuje się do przyjęcia „Kandydata” w poczet członków i ustanowienia na rzecz przyjętego w poczet członków Kandydata prawa odrębnej własności: lokalu mieszkalnego numer ..... o powierzchni użytkowej według dokumentacji technicznej ..... m<sup>2</sup>, usytuowanego na ..... pięttrze w budynku położonym w Łodzi przy **ul. Pięknej 62** wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci pomieszczenia gospodarczego **nr** ..... o powierzchni użytkowej według dokumentacji technicznej .....m<sup>2</sup>, usytuowanym w .....budynku oraz z udziałem we współwłasności garażu wielostanowiskowego ze wskazaniem do używania miejsca postojowego nr ....., o powierzchni..... zewnętrznego miejsca postojowego **nr** ..... o powierzchni .....
- Odrys projektu lokalu mieszkalnego wymienionego w ustępie 1, zawierający usytuowanie poszczególnych jego części składowych stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
- Powierzchnia lokalu, o którym mowa w ustępie 1 zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych z natury, przy uwzględnieniu zasad określonych w Polskiej Normie PN-70/B-02365, z zastrzeżeniem, że rozliczenie kosztów budowy lokalu oraz określenia udziału w nieruchomości wspólnej, zostanie dokonane na podstawie powierzchni określonej w dokumentacji technicznej.
- Spółdzielnia określa udział w nieruchomości wspólnej i udział we współwłasności gruntu odpowiadający stosunkowi powierzchni lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi do sumy wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych jakie zostaną wybudowane na nieruchomości. Garaż wielostanowiskowy stanowi samodzielny lokal użytkowy o odrębnym udziale w nieruchomości wspólnej.
- Dla lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym udział w nieruchomości wspólnej i udział we współwłasności gruntu wynosi .....
- Udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego wynosi .....
- Udział w nieruchomości wspólnej i we współwłasności gruntu związany z udziałem we współwłasności garażu wielostanowiskowego wynioosi .....
- Wyliczenie udziałów wymienionych w ustępie 5-7 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

## § 3

1. „**Kandydat**” przy zawarciu niniejszej umowy składa deklarację członkowską, wnosi wpisowe i wymagane udziały w wysokości i ilości określonej w Statucie Spółdzielni i zobowiązuje się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego określonego w postanowieniu § 1 ustęp 3 niniejszej umowy wraz z pokryciem udziału we współwłasności gruntu w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego.
2. Wysokość wkładu budowlanego, do którego wniesienia zobowiązuje się „**Kandydat**” odpowiada całości kosztów budowy zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz na udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego wraz z udziałem we współwłasności gruntu.
3. „**Spółdzielnia**” ustala koszty budowy przypadające na lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, według następujących zasad:
  - a) koszty jednostkowe pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych / pomniejszają koszt inwestycji przypadający na lokale mieszkalne/:
    - **miejsca postojowe** – ..... zł/m<sup>2</sup> pu,
    - **pomieszczenia gospodarcze** – ..... zł/m<sup>2</sup> pu.
  - b) koszty jednostkowe lokali mieszkalnych
    - **lokale mieszkalne I – VI piętro** – ..... zł/m<sup>2</sup> pu,
  - c) koszty jednostkowe garażu wielostanowiskowego / pomniejszają koszt inwestycji przypadający na lokale mieszkalne)
 

.....
  - d) koszty jednostkowe miejsc postojowych zewnętrznych / pomniejszają koszt inwestycji przypadający na lokale mieszkalne/
 

.....
4. „**Spółdzielnia**” określa wysokość kosztów budowy zadania inwestycyjnego przypadających na lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi na kwotę :
  - a) lokalu mieszkalnego wymienionego w postanowieniu § 2 niniejszej umowy na kwotę ..... , tj. po .....
  - b) pomieszczenia gospodarczego wymienionego w postanowieniu § 2 niniejszej umowy na kwotę ..... , tj. po .....
  - c) udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego wymienionego w postanowieniu § 2 niniejszej umowy na kwotę.....,tj. po .....
  - d) udział we współwłasności działki.....
  - e) Łączna wysokość kosztów budowy wynosi .....

Słownie złotych:.....
5. „**Kandydat**” zobowiązuje się do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości określonej w ustępie 4 w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, na konto Spółdzielni w **PKO BP III Oddział w Łodzi, numer konta: 74 1020 3378 0000 1702 0014 4626**, w następujący sposób :
  - 1) do dnia ..... część wkładu w wysokości .....
  - 2) do dnia ..... część wkładu w wysokości .....
  - 3) do dnia ..... część wkładu w wysokości .....
  - 4) do dnia ..... część wkładu w wysokości .....
  - 5) do dnia ..... część wkładu w wysokości .....

6. Za opóźnienie we wnoszeniu poszczególnych części wkładu budowlanego „**Spółdzielnia**” będzie naliczała odsetki w wysokości ustawowej.
7. „**Spółdzielnia**” oświadcza, że przy ustalonym w niniejszej umowie zakresie rzeczowym robót w ramach zadania inwestycyjnego nie ulegnie zmianie wysokość kosztów budowy przypadających na lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, przeznaczonymi dla „**Kandydata**”.
8. Zmiana wysokości wkładu budowlanego może nastąpić jedynie w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług VAT.
9. „**Kandydat**”, ubiegający się o udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego zobowiązuje się do ustanowienia służebności gruntowej opisaną w postanowieniu § 1 ustęp 1 niniejszej umowy.

#### § 4

1. „**Kandydat**” w terminie do dnia ..... może zgłosić pisemną rezygnację z robót wykończeniowych lub zmian w lokalu, o który się ubiega. Zaproponowane zmiany zostaną wprowadzone o ile nie będą sprzeczne z przepisami i warunkami technicznymi.
2. Koszty robót wykończeniowych objętych rezygnacją i koszty zmian wprowadzonych przez „**Kandydata**” ustala „**Spółdzielnia**” na podstawie sporządzonego kosztorysu, w terminie 30 dni licząc od otrzymania pisemnej rezygnacji albo od dnia uzgodnienia zmian i zawiadania o ich wysokości „**Kandydata**”.
3. Po ustaleniu kosztów robót objętych rezygnacją i kosztów wprowadzonych zmian, korekta kosztów budowy przypadających na lokal, o który ubiega się „**Kandydat**” zostanie wprowadzona pisemnym aneksem do niniejszej umowy.
4. Korekta kosztów budowy przypadających na lokal zostanie uwzględniona przy ostatniej wpłacie części wkładu budowlanego, określonej w postanowieniu § 3 ustęp 5 punkt 5 niniejszej umowy.
5. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez „**Kandydata**”, albo przez „**Spółdzielnię**” z przyczyn leżących po stronie „**Kandydata**”, „**Kandydat**” zobowiązuje się do pokrycia ewentualnych dodatkowych kosztów wykonania robót wykończeniowych w lokalu lub zamiennych, które powstały w związku z koniecznością doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z projektem technicznym i w wyniku ich realizacji poza harmonogramem określonym w umowie z wykonawcą robót.

#### § 5

1. Z chwilą zawarcia niniejszej umowy powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”, która to ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z

tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 6

1. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego.
2. „Spółdzielnia” może wypowiedzieć niniejszą umowę o budowę lokalu, gdy „Kandydat” lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków niniejszej umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 7

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz „Kandydata” i jego małżonka albo osób wskazanych przez „Kandydata”, które wspólnie z „Kandydatem” ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności w formie aktu notarialnego zostanie zawarta w terminie trzech miesięcy od zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie .
3. „Spółdzielnia” oświadcza, że po wybudowaniu lokalu, nastąpi jego protokolarne wydanie na rzecz „Kandydata”. Ustala się przekazanie lokalu pod zagospodarowanie i roboty wykończeniowe wykonywane we własnym zakresie przez „Kandydata” na **I kwartał 2007r.** Od chwili wydania lokalu „Kandydat” zobowiązany jest do uiszczania ustalonych przez „Spółdzielnię” opłat eksploatacyjnych.
4. Koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają „Kandydata”.

## § 8

Strony dodatkowo ustalają, co następuje:

- 1) W przypadku nie dokonania przez „Kandydata” wpłat w terminach i wysokości ustalonych w postanowieniu § 3 umowy „Spółdzielnia” będzie uprawniona do odstąpienia od umowy, bez wyznaczania dodatkowego terminu do dokonania wpłaty.
- 2) Po wykonaniu prawa odstąpienia od umowy „Kandydatowi” przysługuje zwrot sumy wpłaconych kwot w wysokości nominalnej / bez oprocentowania/, pomniejszone o:
  - a) odsetki za opóźnienie we wnoszeniu wpłat na pokrycie kosztów budowy, liczonych od następnego dnia po upływie terminu określonego w umowie na dokonanie wpłaty, do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy,
  - b) dodatkowe koszty wykonania robót wykończeniowych i zamiennych / zaniechanych/, o których mowa w postanowieniu § 4 umowy,
- 3) Zwrot kwoty w wysokości ustalonej według zasad określonych w punkcie 2 nastąpi po

podpisaniu umowy z następcą i dokonaniu przez następcę wymaganej wpłaty na konto „Spółdzielni”, lecz nie później niż w terminie trzech miesięcy od daty złożenia przez „Spółdzielnię” pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

- 4) „Kandydat” może odstąpić od umowy przed przekazaniem mu lokalu pod zagospodarowanie.
- 5) W przypadku odstąpienia od umowy przez „Kandydata” / złożenia oświadczenia o rezygnacji z ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu / postanowienie punktu 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

### § 9

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

### § 10

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron

#### Załączniki:

- 1 -Odrys projektu lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
- 2- Wyczenie udziałów w nieruchomości wspólnej i we współwłasności gruntu, udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

**KANDYDAT :**

**SPÓLDZIELNIA :**

**Załącznik nr 2**

**Wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej i we współwłasności gruntu oraz udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

**Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi według dokumentacji technicznej :**

Udział w nieruchomości wspólnej i we współwłasności gruntu przypadający na lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym :

Powierzchnia lokalu

---

Powierzchnia wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi

Udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego

Powierzchnia miejsca postojowego x powierzchnia garażu

---

Suma powierzchni miejsc postojowych

---

Udział w nieruchomości wspólnej i we współwłasności gruntu związany z udziałem we współwłasności garażu wielostanowiskowego :

Suma udziałów :