

# UMOWA REALIZACYJNA NR ...../BW/..../..../2009

O BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO DLA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI  
W CELU USTANOWIENIA NA JEGO RZECZ  
PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI DO TEGO LOKALU  
PO ZAKOŃCZENIU BUDOWY  
zawarta w oparciu o postanowienia umowy wstępnej z dnia .....

---

LOKAL MIESZKALNY DO INDYWIDUALNEGO WYKOŃCZENIA PRZEZ  
CZŁONKA SPÓŁDZIELNI W WYDŁUŻONYM PROCESIE INWESTYCYJNYM

zawarta w dniu .....r. Krakowie pomiędzy:  
Spółdzielnią Mieszkaniową „Grodzka” w Krakowie z siedzibą przy ul. Szablowskiego 6,  
wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000115334  
Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia Wydział XI Gospodarczy – Krajowego Rejestru  
Sądowego w Krakowie , zwaną dalej:  
„SPÓŁDZIELNIĄ”, którą reprezentują:  
**1/ mgr inż. Kazimierz Kaczmarczyk – Prezes Zarządu**  
**2/ mgr inż. Jarosław Kubica – Zastępca Prezesa Zarządu**

a Panią/ Panem : a Panią/ Panem : .....

zamieszkałą/ym:

legitymującą się dowodem osobistym nr:  
i podającą telefon kontaktowy  
zwaną/ym dalej: „CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI”

## o następującej treści:

### § 1

1. W związku z uzyskaniem prawomocnej Decyzji nr ..... udzielającą  
pozwolenia na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej , stanowiącej  
etap II os. Jurajskie II przy ul. Łupaszki i ul. Wierzyńskieo w Krakowie z dnia .....  
wydanej przez Urząd Miasta Krakowa Wydział Architektury i Urbanistyki, Oddział  
Architektoniczno-Budowlany, Referat Postępowań Administracyjnych, w celu  
ujednoczenia praw i obowiązków Strony postanawiają zawrzeć umowę o realizację  
lokalu mieszkalnego nr ..... w budynku nr .....os. Jurajskie II .
2. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie się Stron wybudowania lokalu mieszkalnego o  
numerze ..... w budynku nr .....na os. „Jurajskie II w Krakowie, który  
zostanie zrealizowany za środki własne Członka wniesione jako wkład budowlany oraz  
przekazanie i ustanowienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia oświadcza, że Budynek mieszkaniowy nr ..... realizowany będzie na  
gruncie będącym własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” i posadowiony  
będzie na działce nr 14/23 o pow.2 ha 23 a05m2 dla której prowadzona jest księga  
wieczysta KW KRIP/00356537/8
4. Spółdzielnia oświadcza, że zobowiązuje się zrealizować w/w inwestycję na  
gruncie opisanym w ust. 3, wraz z infrastrukturą techniczną, drogą dojazdową do

budynku, parkingiem, chodnikami, małą architekturą, oświetleniem zewnętrznym oraz uporządkowaniem terenu i założeniem zieleni .

## § 2

1. W ramach realizacji w/w inwestycji Spółdzielnia zobowiązuje się wybudować dla Członka Spółdzielni , lokal mieszkalny **nr** ..... o powierzchni użytkowej ..... **m<sup>2</sup>** położony na ..... piętrze, w ..... **klatce**, w budynku **nr** .....
2. Określona w umowie powierzchnia użytkowa /pu/ mieszkania jest powierzchnią stanu surowego.  
Plan lokalu – rzut poziomy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy
3. Lokal niniejszy przekazany będzie do indywidualnego wykończenia w zakresie:
  - wykonania wierzchniej warstwy podłóg,
  - malowania ścian, sufitów,
  - wykonania białego montażu według uznania Członka Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni może, na swój koszt za zgodą Zarządu Spółdzielni i Zespołu Autorskiego, wprowadzić w trakcie budowy zmiany w wykończeniu i wyposażeniu lokalu w takim zakresie, w jakim nie naruszają one przepisów Prawa Budowlanego, i mieszczą się w zakresie zmian dopuszczanych projektem budynku. Zmiany te wymagają pisemnego uzgodnienia stron, a rozliczenie z tytułu ich wprowadzenia regulować będzie aneks do umowy. Ostateczny termin zgłaszania zmian upływa .....r.
5. Dokumentacja projektowa znajduje się do wglądu w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA”.
6. Termin przekazania Członkowi ww. lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą jak w § 1 ust. 4 nastąpi nie później niż do dnia .....
7. Terminy realizacji inwestycji mogą ulec przesunięciu wyłącznie z przyczyn od Spółdzielni niezależnych.

## § 3

1. Budynek i lokal mieszkalny odpowiadać będą następującym warunkom:

1/ Budynek wielorodzinny czterokondygnacyjny, bez wind, z miejscami postojowymi w przyziemiu.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej; ściany przyziemia żelbetowe, natomiast na kondygnacjach wyższych murowane z ceramicznych, szczelinowych elementów drobnowymiarowych. Na ścianach zewnętrznych dodatkowa izolacja termiczna wykonana metodą lekką – mokłą.

Stropy żelbetowe, . Dachy ocieplone o więźbie drewnianej, kryte dachówką ceramiczną.

2 / lokal mieszkalny

a/ stan wykończeniowy mieszkania:

- wylewki podłogowe cementowe (do indywidualnego wykończenia w zakresie wierzchniej warstwy podłóg);
- tynki wewnętrzne: gipsowe
- stolarka okienna: drewniana,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna : drewniana typowa płytowa w kolorze białym ( bez opasek)
- drzwi wejściowe do mieszkań – antywyważeniowe klasy B

b/ instalacje:

- elektryczna z systemem zabezpieczeń antyporażeniowych, antyprzepięciowych - bez odbiorników;

- wodociągowa: ciepłej i zimnej wody; przygotowanie ciepłej wody poprzez piec gazowy dwufunkcyjny w mieszkaniu - bez białego montażu;
- kanalizacyjna:- bez wyposażenia,
- ogrzewanie: z pieca gazowego dwufunkcyjnego; rozprowadzenie instalacji wraz z piecem grzejnikami i zaworami termoregulacyjnymi,
- domofonowa;
- telefoniczna – ruraż; 1 gniazdko,
- internet – okablowanie , 1 gniazdko
- ruraż i okablowanie RTV, jedno gniazdko,
- sygnalizacyjna - dzwonki przy wejściach do mieszkań;
- 3/ pomieszczenie przynależne
- posadzka betonowa zatarta na gładko
- tynki cementowe
- instalacja elektryczna wraz z osprzętem
- drzwi pełne płycinowe z futryną metalową.

#### § 4

1. Jednostkowy koszt realizacji lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego ,będących przedmiotem niniejszej umowy został określony wstępnie w wysokości .....**zł/m<sup>2</sup>** lokalu mieszkalnego netto ( powiększone o należny podatek VAT) powierzchni użytkowej lokalu wraz z gruntem, oraz infrastrukturą. Planowany koszt budowy lokalu , o którym mowa w § 2 ustala się **w poziomie cen I kwartału 2009 roku** w wysokości: ..... **zł netto** (słownie:.....) powiększone należny podatek VAT=7%, tj.: .....**zł brutto**( wysokości podatku określona wg stanu na dzień zawarcia niniejszej umowy = 7% ) (słownie: .....).
- Koszt budowy nie obejmuje opłat przyłączeniowych, które zobowiązani są wpłacić wszyscy Członkowie Spółdzielni, o czym mowa w § 14 niniejszej umowy.
2. Strony tj. Członek Spółdzielni i Spółdzielnia zgodnie oświadczają, że dotychczas na planowany koszt budowy mieszkania, o którym mowa w ust. 1 została wpłacona kwota w wysokości: .....**zł** (słownie: .....złotych).
3. Do planowanego kosztu budowy mieszkania pozostała do zapłaty kwota w wysokości: ..... **zł** słownie: .....
4. Wpłaty pozostałej części kosztów budowy Członek Spółdzielni dokona w ratach, których wysokość i terminy wymagalności określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Strony ustalają, że raty winny być wpłacone na konto Spółdzielni **do 15-tego każdego miesiąca**
- 5 Wpłaty należy dokonywać na konto Spółdzielni .....
- 6 Wpłacone przez Członka Spółdzielni środki nie podlegają oprocentowaniu i są bezpośrednio przeznaczane na pokrycie kosztów pośrednich i bezpośrednich związanych z przygotowaniem inwestycji, realizacją budowy i zapłatą faktur wykonawcy.
- 7 Waloryzacja wkładu budowlanego zostanie dokonana wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.
- 8 Wkład budowlany będzie waloryzowany według ustalonych w umowie realizacyjnej rat miesięcznych wskaźnikiem za okres **od .....**r. do miesiąca, w którym przypada termin wpłaty kolejnej raty. Waloryzacja zostanie dokonana po ogłoszeniu przez GUS wskaźnika, dla ostatniej raty wynikającej z umowy realizacyjnej.

#### § 5

1. Członek Spółdzielni zobowiązuje się pokryć rzeczywisty koszt budowy lokalu, ustalony w rozliczeniu inwestycji i obejmujący budynek oraz towarzyszące mu roboty pozostałe, w ciągu 14 dni od daty doręczenia Mu rozliczenia kosztów budowy, wraz z wezwaniem do zapłaty.
2. Ostateczny koszt 1 m<sup>2</sup> p.uż. lokalu mieszkalnego zostanie ustalony po odbiorze i rozliczeniu inwestycji z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w terminie do 90 dni po zakończeniu inwestycji przy czym wartość ostateczna lokalu nie powinna być wyższa niż o 5% wartości określonej w § 4 ust.1 i § 5 ust.3 wg standardu podstawowego za wyjątkiem decyzji podjętych przez organy administracji rządowej i administracji samorządowej, oraz dostawców mediów, a dotyczących całokształtu zagadnień z realizacji inwestycji
3. Wyliczenie ostatecznego kosztu mieszkania dokonane zostanie w oparciu o faktyczną powierzchnię lokalu mieszkalnego określoną w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych lokali. Obmiar powykonawczy zostanie wykonany w świetle ścian nie wyprawionych na etapie stanu surowego.

#### § 6

1. Członek Spółdzielni dokonujący wpłat gotówkowych na konto Spółdzielni jest zobowiązany do zwrotu naliczonej Spółdzielni prowizji przez bank od wpłaconej gotówką kwoty, tytułem zwrotu ponoszonego przez Spółdzielnię kosztu operacji bankowej. Zwolnione od prowizji bankowej są bezgotówkowe przelewy środków z kont imiennych, lub książeczek oszczędnościowych Członka Spółdzielni na konto Spółdzielni. W interesie Członka Spółdzielni leży zatem stworzenie warunków do realizacji wpłat na poczet wkładu budowlanego w formie bezgotówkowego obrotu pieniężnego.

#### § 7

1. Członkowi Spółdzielni, z którym została zawarta umowa o budowę lokalu, przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

#### § 8

1. Spółdzielnia zobowiązuje się do zawarcia z Członkiem w terminie 3-ch miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego opisanego w § 2, po:
  - a/ dokonaniu przez Członka wpłaty wymaganych przez Spółdzielnię środków pieniężnych
  - b/ dokonaniu wpłaty do Spółdzielni odsetek ustawowych w tytułu nieterminowo wpłacanych rat
  - c/ wypełnieniu innych postanowień niniejszej umowy, Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów wykonawczych.
2. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu ponosi Członek Spółdzielni.

#### § 9

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka Spółdzielni lub Spółdzielnię z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca.

#### § 10

1. Nie wywiązanie się przez Członka Sp-ni z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza:

- uchybienie terminowej wpłaty którejkolwiek z rat określonych załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy lub wpłacenie raty w niepełnej wysokości i nie uzupełnienie jej w terminie 14 dni.

- uchybienie terminowi, określonego przez Spółdzielnię jako ostateczne rozliczenie kosztów budowy mieszkania, stanowi dla Spółdzielni podstawę do wypowiedzenia niniejszej umowy z winy Członka..

2. Na pisemny i indywidualny wniosek Członka Spółdzielni - Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o nie wypowiedzeniu umowy w razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 .

3. Spółdzielnia może również rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie zaistnienia okoliczności, niezależnych od Spółdzielni, a uniemożliwiających kontynuację procesu inwestycyjnego (siła wyższa).

#### § 11

1. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwróci wpłacone przez Członka Spółdzielni środki w wysokości nominalnej, w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn o których mowa w § 10 ust 3 niniejszej Umowy Spółdzielnia zwróci wpłacone przez Członka środki w wysokości uzgodnionej lecz nie większej od kwoty nominalnej w uzgodnionym przez strony terminie.

#### § 12

1. W razie rozwiązania niniejszej umowy z winy Członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca Członkowi w nominalnej wartości środki wpłacone przez niego do dnia rozwiązania umowy, w terminie do 7 dni od daty podpisania nowej umowy z nowym Członkiem, który zgłosił się na miejsce dotychczasowego i dokonania przez nowego uczestnika budowy wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi Członkowi rezygnującemu.
2. W przypadku określonym w ust 1 Spółdzielnia z kwoty wpłaconej przez Członka potrąca 5% , jeżeli nie wskaże on następcy w okresie wypowiedzenia.
3. Postanowień ust.2 nie stosuje się w przypadku gdy Członek Sp-ni wskaże następcę do dnia rozwiązania umowy.

#### § 13

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego i bezpośredniego kontaktu ze Spółdzielnią, oraz do zawiadomienia Spółdzielni o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne dostarczenie wszelkiej korespondencji Spółdzielni, przesłanej Członkowi na dotychczasowy adres.

#### § 14

1. Członek Spółdzielni oświadcza, że został poinformowany o konieczności wniesienia opłaty za przyłączenie budynku do sieci energetycznej pobieranej przez Zakład Energetyczny i opłaty za przyłączenie budynku do sieci gazowej pobieranej przez Zakład Gazowniczy oraz za przyłączenie budynku do sieci wodno-kanalizacyjnej pobieranej przez MPWiK .Opłata o których mowa – Członek Spółdzielni wpłaci do Spółdzielni po otrzymaniu wyliczenia jej wielkości przez Zakład Energetyczny , Zakład Gazowniczy oraz MPWiK.
2. Spółdzielnia oświadcza, że zapewnia stały nadzór inwestorski nad budową obiektu.

§ 15

1. Członek zobowiązany jest do protokolarnego przejęcia postawionego mu do dyspozycji lokalu mieszkalnego w terminie do 30 dni od daty pisemnego powiadomienia Go przez Spółdzielnię o gotowości lokalu mieszkalnego do odbioru pod rygorem odstąpienia Spółdzielni od umowy. Nie podjęcie powiadomienia przez Członka z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, traktowane jest jako korespondencja skutecznie doręczona.
2. W przypadku stwierdzenia wad podczas protokołu odbioru, strony dokonują opisu wad w protokole zdawczo-odbiorczym i określają termin ich usunięcia.
3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do pokrywania obowiązujących w Spółdzielni opłat eksploatacyjnych oraz odpłatności za media od ustalonej przez Spółdzielnię daty protokolarnego przejęcia postawionego Mu do dyspozycji lokalu mieszkalnego.

§16

Członek oświadcza, że znane są mu wymogi określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo Spółdzielcze i Statucie Spółdzielni, od spełnienia których umożliwiona jest realizacja niniejszej umowy i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 17

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Grodzka” ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni.
3. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach - 2 otrzymuje Spółdzielnia, a 1 egzemplarz Członek Spółdzielni. Załączniki powołane w treści umowy stanowią jej integralną część.

CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

SPÓŁDZIELNIA

.....

.....