

UMOWA REALIZACYJNA WSTĘPNA

NR...../BW/...../...../2011

O BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO DLA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI
W CELU USTANOWIENIA NA JEGO RZECZ
PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI DO TEGO LOKALU
PO ZAKOŃCZENIU BUDOWY

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

zawarta w dniu.....w 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 :
imiona rodziców.....
zamieszkała/ym:
adres do korespondencji:.....

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

Panią/Panem
Imiona rodziców.....
zamieszkała/ym
adres do korespondencji:.....
legitymującą/cym się dow. osobistym nr

jako przysłym **Współwłaścicielem**

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie się Stron do zawarcia umowy realizacyjnej o budowę **lokalu mieszkalnego o numerze** w budynku **nr** na oś. „Jurajskie III – etap I” przy ul. Wierzyńskiego w Krakowie, który zostanie zrealizowany za środki własne Członka wniesione jako wkład budowlany oraz przekazanie i ustanowienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu.

2. Umowa realizacyjna zostanie podpisana w ciągu 30 dni po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę i po podpisaniu umowy z wykonawcą robót..
3. Spółdzielnia oświadcza, że Budynek mieszkalny nr realizowany będzie na gruncie będącym własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” i posadowiony będzie na działce nr 35/60 wpisanej do KW KR1P/00454970/2
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 w ciągu 18 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, lokal mieszkalny **nr.....** o powierzchnim² położony na **piętrze.....** w **klatce** budynku **nr**
2. Określona w umowie powierzchnia mieszkania jest powierzchnią stanu surowego (przed otynkowaniem ścian).
Powierzchnia o której mowa w pkt. 1 jest powierzchnią określoną w fazie koncepcyjnej i może ulec zmianie, jednak nie więcej niż o 5 %.Powierzchnia lokalu zostanie szczegółowo określona w umowie realizacyjnej .
Plan lokalu –określający rozkład przestrzenny lokalu oraz jego umiejscowienie w budynku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy . rzut techniczny lokalu będzie stanowił załącznik do umowy realizacyjnej.
3. Lokal niniejszy przekazany będzie do indywidualnego wykończenia w zakresie:
 - wykonania wierzchniej warstwy podłóg,
 - malowania ścian, sufitów i ościeżnic,
 - wykonania białego montażu według uznania Członka Spółdzielni.
4. Planowany termin rozpoczęcia realizacji budynku **nr** to **II kwartał 2011 roku**
- zakończenie IV kwartał 2012/I kwartał 2013. roku.
5. Terminy realizacji inwestycji mogą ulec przesunięciu wyłącznie z przyczyn od Spółdzielni niezależnych.
6. 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 po wcześniejszym uzgodnieniu z Kierownikiem budowy możliwości wprowadzenia zmian, a rozliczenie z tytułu ich wprowadzenia regulować będzie aneks do umowy.
7. Zmiany, o których mowa w ust.6 będą mogły być wprowadzone po podpisaniu umowy realizacyjnej i dokonaniu przez Członka Spółdzielni wpłaty co najmniej 25% planowanego kosztu budowy określonego w § 4.W przypadku rozwiązania umowy z kwoty wpłaconej przez Członka, Spółdzielnia potrąca koszty wprowadzonych na wniosek Członka zmian oraz koszty przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu zgodnego z projektem

§ 3

1. Budynek i lokal mieszkalny odpowiadać będą następującym warunkom:
 - 1/ Budynek wielorodzinny czterokondygnacyjny, z windą , z miejscami postojowymi i piwnicami 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 – mokrą.

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: wapienno- gipsowe
- stolarka okienna: drewniana,
- drzwi wejściowe do mieszkań – antywłamaniowe klasy C

b/ instalacje:

- elektryczna z systemem zabezpieczeń antyporażeniowych, antyprzepięciowych - bez odbiorników;
- wodociągowa: ciepłej i zimnej wody; przygotowanie ciepłej wody z kotłowni gazowej w budynku - bez białego montażu;
- kanalizacyjna:- bez wyposażenia,
- ogrzewanie: z kotłowni gazowej w budynku; rozprowadzenie instalacji wraz z grzejnikami i zaworami termoregulacyjnymi
- domofonowa;
- ruraż i okablowanie RTV, jedno gniazdko,
- sygnalizacyjna - dzwonki przy wejściach do mieszkań;

§ 4

Jednostkowy koszt realizacji lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy został określony wstępnie w wysokości

5 537,04 zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego netto , powiększone o należny podatek VAT

wraz z gruntem, oraz infrastrukturą co oznacza , że wstępnie planowany koszt budowy lokalu o którym mowa w § 2 ustala się w poziomie cen **I kwartału 2011 roku** w wysokości:

lokal mieszkalny

..... zł netto

.....**zł brutto**(wysokości podatku określona wg stanu na dzień zawarcia niniejszej umowy – 8%)

słownie: /100.

Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisywania umowy stawka VAT wynosi 8%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednio zmiana ceny lokalu brutto.

Koszt budowy nie obejmuje opłat przyłączeniowych, które zobowiązani są wpłacić wszyscy Członkowie Spółdzielni, o czym mowa w § 14 niniejszej umowy

2. Koszt realizacji 1m² lokalu mieszkalnego zostanie ustalony w umowie realizacyjnej, po ostatecznym ustaleniu poziomu cen wykonawstwa , które zostanie dokonane po uzyskaniu pozwolenia na budowę na podstawie zatwierdzonej przez Wydział Architektury kompletnej dokumentacji budowlanej z uwzględnieniu poziomu cen usług i materiałów budowlanych w I kwartale 2011 r.

3. W terminie **do dnia** Członek Spółdzielni wpłaci do Spółdzielni na konto niżej wskazane **10%** planowanego kosztu brutto budowy mieszkania, o którym mowa w ust.1 tj.kwotę: **zł**

słownie: /100.

Brak wpłaty w/w kwoty w określonym terminie skutkuje rozwiązaniem umowy z winy Członka.

Wpłaty pozostałej części kosztów budowy członek Spółdzielni dokona w ratach, których wysokość i terminy wymagalności określone zostaną w umowie realizacyjnej podpisanej po uzyskaniu pozwolenia na budowę i po zawarciu umowy z Wykonawcą.

4. Wpłata w wysokości 10% ceny mieszkania stanowi pokrycie nakładów na:

- zakup terenu
- wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej, przedmiarów i kosztorysów robót oraz uzyskanie uzgodnień ZUDP i z dostawcami mediów, przygotowanie dokumentów i wniosków o UWZT oraz o pozwolenie na budowę;
- wykonanie badań geologiczno – inżynierskich;
- wykonanie prac geodezyjnych: mapy sytuacyjno – wysokościowej do projektowania, sporządzenia wypisu wraz z wyrysem działek, wykonanie podziału geodezyjnego, celem wydzielenia działek pod budowę, wypis z rejestru gruntów;
- koszty obsługi Spółdzielni
- opłat administracyjnych i skarbowych, podatku od nieruchomości i innych kosztów związanych z pozyskaniem i obsługą kandydatów na finansowanie budowy lokali.

5. Wpłaty należy dokonywać na konto Spółdzielni **Krakowskiego Banku Spółdzielczego Oddział w Liszkach, nr konta:**

16 8591 0007 0210 0409 3028 0017

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 nakładów związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji zostanie dokonana wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS w budownictwie wobec nakładów poniesionych przez Spółdzielnię .

§ 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 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 1m² lokalu nie może być wyższa niż o 5% wartości określonej w umowie realizacyjnej (§ 4 ust.2) zwaloryzowanej wskaźnikiem GUS 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 (przed otynkowaniem)..

§ 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 ponieszonego 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 zostanie zawarta umowa realizacyjna 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 budynku 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 tytule 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 o której mowa w §4 ust.3 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 rozpoczęcie lub kontynuację procesu inwestycyjnego (siła wyższa).
4. Strony zgodnie ustalają, iż odmowa ze strony Członka podpisania umowy realizacyjnej właściwej lub też nie zgłoszenie się przez Członka celem podpisania umowy realizacyjnej w terminie 14 dni od daty pisemnego wezwania Go przez Spółdzielnię, są równoznaczne z odstąpieniem od umowy przez Członka Spółdzielni.

§ 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 2 jednobrzmiących egzemplarzach - po jednym dla każdej ze Stron. Załączniki powołane w treści umowy stanowią jej integralną część.

CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

SPÓŁDZIELNIA

.....

.....