

Wzór umowy

UMOWA REALIZACYJNA

NR...../BW/..../.../2023

**Umowa o Budowę Lokalu Niemieszkalnego
dla Członka Spółdzielni w Celu Ustanowienia
Odrębnej Własności do Tego Lokalu po Zakończeniu
Budowy i przeniesienia na Członka udziału we
własności tego lokalu związanego z miejscem
postojowym (ułamkowy udział we współwłasności
garażu wielostanowiskowego)**

zawarta w dniur. Krakowie pomiędzy:
Spółdzielnią Mieszkaniową Grodzka w Krakowie z siedzibą przy ul.
Wierzyńskiego 22/LU1, 30 – 198 Kraków 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/ Adam Goch – Prezes Zarządu

2/ Tomasz Fabiańczyk – Z-ca Prezesa Zarządu

a Panią/Panem:

zamieszkałym:

adres do korespondencji: j.w

legitymującym się dowodem osobistym nr:

PESEL nr: imiona rodziców:

i podającym telefon kontaktowy :

kontaktowy adres mailowy:

**podmiot ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w
celu nabycia udziału w jego własności związanego z miejscem
postojowym (ułamkowy udział we współwłasności garażu
wielostanowiskowego)**

zwanym dalej: „CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI”

jako Przyszłym Współwłaścicielem,

zwanymi w dalszej części umowy Członkiem Spółdzielni lub
Nabywcami.

o następującej treści:

§ 1. Przedstawiciele Spółdzielni zapewniają, że w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie prowadzona jest księga wieczysta **KR1P/00517480/0** dla nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, obręb nr 49, składającej się z działki nr 35/124 o powierzchni 0,2327 ha, w której w dziale II-im własność wpisana jest na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej GRODZKA w Krakowie – na podstawie umowy sprzedaży oraz aktu ustanowienia hipoteki z października 2010 r. W dziale III-cim wpisane są ograniczone prawa rzeczowe, a to:

1. służebność przesyłu, na czas nieoznaczony, za jednorazowym wynagrodzeniem, polegająca na prawie budowy stacji dwutransformatorowej na działce nr 35/67, złączy kablowych i linii kablowych elektroenergetycznych w trasie o szerokości jednego metra na działkach nr 35/67, 35/68, 35/69, 35/70, 35/71, 35/73, 35/74, 35/75, 35/76, 35/77, 35/78, 35/79, 35/80, 35/81, 35/82, 35/83, 35/84, 35/85, 35/63, rozbudowy urządzeń, w tym wyprowadzenia nowych linii w istniejących trasach, ich eksploatacji, modernizacji, remontach, usuwania awarii oraz na prawie dostępu do urządzeń w celu wykonania wymienionych prac oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego w przypadku robót ziemnych, na rzecz Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna w Krakowie,
2. bezpłatna, na czas nieoznaczony służebność przesyłu, na nieruchomości położonej w rejonie ul. Wierzyńskiego, składającej się z działek: nr 35/96, nr 35/97, nr 35/98, nr 35/99 i nr 35/100, polegająca na: - możliwości założenia i przeprowadzenia na działkach nr 35/96 i nr 35/99 przewodu sieci wodociągowej śred. 160 mm, rury pe wielowarstwowe, - możliwości założenia i przeprowadzenia na działce nr 35/98 przewodu sieci wodociągowej śred. 160 mm, rury pe wielowarstwowe oraz przewodu sieci kanalizacyjnej śred. 300 mm, - możliwości założenia i przeprowadzenia na działce nr 35/100 przewodu sieci wodociągowej śred. 160 mm, rury pe wielowarstwowe oraz przewodu sieci kanalizacyjnej śred. 300 mm, - pozostawieniu ochronnego pasa terenu wolnego od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 1 metra licząc od krawędzi przewodów po każdej z ich stron, - zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych na sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej, - umożliwieniu przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej właścicielom nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio z obciążonymi działkami nr 35/96, nr 35/98, nr 35/99 i nr 35/100 od strony zainstalowania sieci, - możliwości przedłużenia tych sieci, z ograniczeniem zakresu wykonywania służebności do działek nr 35/96, nr 35/98, nr 35/99, nr 35/100 - na

rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna w Krakowie,

3. bezpłatna, na czas nieoznaczony służebność przesyłu (zgodnie z załączonym do niniejszego aktu załącznikiem graficznym), na nieruchomości położonej w rejonie ul. Wierzyńskiego, składającej się z działek: nr 35/96, nr 35/97, nr 35/98, nr 35/99 i nr 35/100, polegająca na: - pozostawieniu na działce nr 35/97 ochronnego pasa terenu wolnego od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 1 metra od granicy działek nr 35/91, nr 35/78 i nr 35/93 z działką 35/97, w związku z budową przewodu sieci wodociągowej, która to sieć będzie posadowiona na działkach 35/91, nr 35/78 i nr 35/93, - zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych na sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej, z ograniczeniem zakresu wykonywania służebności do działki nr 35/97 - na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna w Krakowie.

Zaś w dziale IV-tym wpisane jest zachowanie uprawnień do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nr 3 po hipotece umownej łącznej do kwoty 13600000,00 zł wpisanej do kw nr: KR1P/00517479/0, KR1P/00482178/5, KR1P/00517480/0, KR1P/00515641/7, KR1P/00459357/4, KR1P/00529465/6, KR1P/00482177/8, KR1P/00515394/6, KR1P/00518044/9, KR1P/00517113/7 . Działka nr 35/124 będzie obciążona w przyszłości hipoteką zabezpieczającą kredyt udzielony w związku z realizowaniem na niej inwestycji opisanej w dalszej części umowy.

Działka 35/124 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowione służebności, w szczególności poprzez ustanowioną na czas nieoznaczony służebność przejazdu i przechodu przez działkę 270/2 obr.49 Krowodrza - na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 35/96 (obecnie działki 35/123 i 35/124) obr. 49 Krowodrza.

§ 2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że reprezentowana przez nich Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem opisanej w § 1 nieruchomości oraz, że nieruchomość ta wolna jest od wszelkich praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich nieujawnionych w treści księgi wieczystej jak również, że Spółdzielnia nie zawierała żadnych umów zobowiązujących, jak i rozporządzających, z których wynikałyby roszczenia i prawa obdarzone pierwszeństwem względem niniejszej umowy, bądź które czyniłyby zawieraną umowę bezskuteczną. -----

Nadto Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że reprezentowana przez nich Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności statutowej buduje budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne oraz o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz lokale w tych budynkach za środki finansowe swoich członków wnoszone jako wkład budowlany celem

przeniesienia własności tych lokali na rzecz swoich Członków i działa w oparciu o statut Spółdzielni oraz ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych. -----

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

Członek Spółdzielni oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych domów, lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz infrastruktury na osiedlu „Jurajskim 3” budowanych ze środków własnych członków Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” – przyszłych właścicieli -----

Przedstawiciele Spółdzielni oświadcza, że Spółdzielnia jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku, posiada numer NIP: 677-21-63-248. -----

Przedstawiciele Spółdzielni wyjaśniają, że w dalszym ciągu upoważnieni są do reprezentacji Spółdzielni, dane ujawnione w powołanym rejestrze nie zostały zmienione, pełnomocnictwo nie zostało dotychczas zmienione, odwołane, ani nie wygasło z innych przyczyn, wobec Spółdzielni, nie toczy się postępowanie upadłościowe, Spółdzielnia nie jest stroną postępowania naprawczego, ani też Spółdzielnia nie została postawiona w stan likwidacji. -----

§ 3. 1. Przedstawiciele Spółdzielni oświadcza, że Spółdzielnia buduje/będzie budować na działce **nr 35/124 pow. 0,2327 ha** budynek mieszkalny wielorodzinny z przyłączami: wod.-kan., gaz., energetycznym, zagospodarowaniem terenu , przy ulicy Kazimierza Wierzyńskiego w Krakowie (zwany dalej „**Budynkiem**”), zgodnie z ostateczną **decyzją nr 1020/6740.1/2022** Prezydenta Miasta Krakowa zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę z dnia **17.08.2022 r., znak AU-01-1.6740.1.793.2022.EKO**. W budynku budowanym na podstawie ww pozwolenia budowę znajdować się będą lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.-----

2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadcza, że rozpoczęcie realizacji Budynku nastąpi/ło w **dniu2023 r.**, zaś zakończenie realizacji budynku przewidziane jest **na dzień 31.12.2024 r.**, z tym że przez „zakończenie realizacji” rozumie się taki stan budynku, który pozwala na złożenie wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na jego użytkowanie, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a lokale nadają się do indywidualnego wykończenia-----

3. Termin zakończenia realizacji Budynku może ulec zmianie jedynie na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Spółdzielnia

pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, w tym w szczególności wskutek:

- siły wyższej, przez co należy rozumieć wydarzenie nieprzewidywalne o charakterze przypadkowym lub naturalnym (żywiolowym), nie do uniknięcia, pozostające poza racjonalną kontrolą Stron, następstwem którego Strony nie mogły zapobiec, uniemożliwiającej którejkolwiek ze Stron realizację zobowiązań w ramach niniejszej umowy,
- działań organów administracji rządowej i samorządowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia działań budowlanych.-----

4. W razie zmiany terminu zakończenia realizacji budynku Spółdzielnia powiadomi Członka Spółdzielni o tym fakcie na piśmie lub w formie dokumentowej (listem elektronicznym) ze wskazaniem przyczyn opóźnienia i nowego przewidywanego terminu zakończenia realizacji.-----

5. Spółdzielnia zobowiązuje się do wystąpienia o pozwolenie na użytkowanie w terminie 60 dni od dnia zakończenia realizacji Budynku, zgodnie z powyższymi postanowieniami. -----

6. Lokalizację Budynku oraz plan zabudowy i zagospodarowania osiedla określa koncepcja architektoniczna stanowiąca załącznik do niniejszej umowy. -----

7. Spółdzielnia oświadcza, że w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności wyżej opisana nieruchomości wolna będzie od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich nieujawnionych w treści księgi wieczystej, z zastrzeżeniem ewentualnych praw użytkowania lub służebności koniecznych dla zapewnienia właściwego korzystania z lokali znajdujących się w budynkach, dostępu (przejazdu i przechodu) oraz przeprowadzenia mediów do budynków, (m.in. woda, prąd, kanalizacja sanitarna i opadowa, c.o., instalacje teletechniczne) oraz hipoteki ustanowionej celem zabezpieczenia kredytu na realizację inwestycji na działce 35/124, z tym że przenosząc własność Spółdzielnia uzyska zgodę kredytodawcy na wyodrębnienie lokalu objętego niniejszą umową bez obciążania go hipoteką. Zapis ten nie stanowi przeszkody do przenoszenia własności lokali na inne uprawnione podmioty i wpisywania do księgi wieczystej roszczeń z tym związanych.

8. Członek Spółdzielni oświadcza, iż zapoznał się z opisanymi wyżej decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, planami budynku (w tym garażu podziemnego wielostanowiskowego), jego usytuowaniem oraz planem zagospodarowania nieruchomości, a także oświadcza, iż odebrał prospekt informacyjny dotyczący budowy Osiedla Jurajskie 3 wraz z załącznikami, zapoznał się z ich treścią i je akceptuje. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi załącznik do niniejszej umowy. -----

9. Członek Spółdzielni oświadcza, iż został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Spółdzielni z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, --
- aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego dot. Spółdzielni
- kopią pozwolenia na budowę,-----
- sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za ostatnie dwa lata, -----
- projektem architektoniczno-budowlanym. -----

Ponadto Członek Spółdzielni oświadcza, iż wiadomym mu jest, że:

- a) Budynek stanowi część osiedla Jurajskie 3. -----
- b) Na działkach sąsiednich zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidziana jest lokalizacja obiektów mieszkalnych, usługowo-handlowych i gastronomicznych oraz zieleni. W przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może także dojść do zabudowy działki 270/2. Działka 270/2 obecnie to zielenie urządzone.

Członek Spółdzielni wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym w szczególności żadnych zastrzeżeń, protestów, skarg, odwołań, zażaleń itp. (także w toku postępowań administracyjnych i sądowych) oraz nie podejmować żadnych innych działań utrudniających lub uniemożliwiających uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych związanych z zakończeniem procesu inwestycyjnego.-----

Członek Spółdzielni zobowiązuje się do przyjęcia postanowień opisanych powyżej w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu.

§ 4 1. Członek Spółdzielni oświadcza, iż zapoznał się z projektem lokalu z którym związany jest ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego i akceptuje go; projekt lokalu stanowi załącznik do niniejszej umowy.

2. Budynek i lokal niemieszkalny z którym związany jest ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego zostaną wykonane w następującej technologii i standardzie:

a) Budynek:

1) Budynek mieszkalny składający się z dwóch segmentów naziemnych. Części naziemne posiadają po 4 kondygnacje każda. Ostatnie kondygnacje naziemne są z antresolami. Budynek posiada również dwie kondygnacje podziemne.

2) Budynek wykonany w technologii tradycyjnej:

- posadowienie budynku na żelbetowej płycie dennej,
- ściany fundamentowe, ściany poziome 0 w segmencie B i płytę nad garażem zaprojektowano jako żelbetowe w technologii betonu wodoszczelnego, ocieplone styropianem ekstrudowanym o grubości 15 cm do głębokości min. 100 cm pod poziomem terenu, poniżej - 10 cm
- konstrukcja budynku jest mieszana: żelbetowo-murowana
- część podziemna słupowo-belkowa

- kondygnacje nadziemne (parter, piętro 1) konstrukcja żelbetowa w układzie tarczowym,
- kondygnacje nadziemne (piętro 2-4) konstrukcja murowana z bloczków silikatowych,
- ściany zewnętrzne ocieplone styropianem 20 cm i 18 cm
- dwie klatki schodowe w konstrukcji żelbetowej z szybami windowymi. Dwie windy osobowe umożliwiające przewóz chorego na noszach oraz przewóz mebli.
- biegi schodowe oraz podesty schodowe odizolowane akustycznie od konstrukcji przekładkami styropianowymi,
- stropy zaprojektowano jako żelbetowe, monolityczne. Izolowane akustycznie styropianem akustycznym o grubości 5 cm. Ocieplone pod mieszkaniami odpowiednio wełną 10 cm i 5 cm, styropianem 20 cm
- ściany wewnętrzne, działowe zaprojektowano jako murowane z pustaków ceramicznych np. Porotherm P+W grubości 11.5 cm
- dach o więźbie drewnianej w układzie płatwiowo – kleszczowym. Ocieplenie wełną mineralną o grubości 30 cm nad częścią użytkową mieszkalną i 10 cm nad przestrzenią instalacyjną.
- dach kryty dachówką ceramiczną,
- stolarka okienna drewniana w kolorze ciemnym brązowym (orzech/mahoń) od strony zewnętrznej i w kolorze białym od strony wewnętrznej.

b) lokal niemieszkalny (garaż wielostanowiskowy). W lokalu znajdować się będą miejsca postojowe. Miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, posadzka płyta żelbetowa impregnowana. Miejsca postojowe oznakowane będą poprzez namalowanie odpowiedniego numeru. Ściany lokalu będą żelbetowe i pomalowane. Słupy w lokalu zlokalizowane przy miejscach postojowych będą posiadały odbojniki lub będą posiadały oznakowanie ostrzegawcze. Przez stanowiska postojowe prowadzona będzie instalacja kanalizacji deszczowej, sanitarnej, c.o., wodociągowej, wentylacji mechanicznej oraz instalacja gazowa.

c) Komórki garażowe przy miejscach postojowych zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, posadzka płyta żelbetowa impregnowana.

3 Wraz z przeniesieniem własności pierwszego lokalu dokonany zostanie podział quad usum części nieruchomości wspólnej, polegający na przypisaniu do określonych lokali ogródków przydomowych (przypisaniu poszczególnym współwłaścicielom lokali). Sposób podziału nieruchomości wspólnej obrazuje Załącznik nr ... do niniejszej umowy.

4. Ponadto lokale znajdujące się na ostatniej kondygnacji będą posiadały antresole zgodnie z projektem. Budowa ewentualnych

schodów na antresole będzie po stronie Członka Spółdzielni (nabywcy lokalu). Na antresolach przewidziane zostało doprowadzenie jedynie zimnej wody na potrzeby lokalizacji ewentualnej łazienki wg. aranżacji właściciela. Na antresoli istnieje możliwość uzyskania wody ciepłej jedynie z podgrzewacza elektrycznego. Spółdzielnia oświadcza, a Członek spółdzielni przyjmuje do wiadomości, iż w przypadku zastosowania w antresoli poboru ciepłej wody z pionów mieszkaniowych nie zostaną spełnione normatywne parametry w zakresie cyrkulacji zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakie powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Działania Członka spółdzielni polegające na poborze w antresoli ciepłej wody z pionów są dokonywane na wyłączną odpowiedzialność Członek Spółdzielni.

5. Strony zgodnie postanawiają, że obliczenie powierzchni użytkowej lokalu zostanie wykonane wg następujących zasad:

Określona w umowie powierzchnia użytkowa /p u/ lokalu jest powierzchnią stanu wykończeniowego (po otynkowaniu ścian, bez okładzin-płytki ceramiczne). Powierzchnią użytkową lokalu, jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, mierzona po podłodze w świetle ścian. Są to np.: pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika.

Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01m² (jedna setna metra kwadratowego), przy czym obmiar powykonawczy zostanie wykonany w świetle ścian po otynkowaniu a różnica powierzchni pomiędzy powierzchnią projektową, a powierzchnią faktyczną, ustaloną w wyniku pomiaru powykonawczego w wielkości do 0,5%, nie powoduje zmiany powierzchni ustalonej wg. dokumentacji technicznej będącej podstawą ustalenia kosztu lokalu.

5. Strony ustalają, że w przypadku, jeżeli różnica powierzchni użytkowej lokalu okaże się, po dokonaniu obmiaru powykonawczego, większa niż 0,5% w stosunku do powierzchni wskazanej w niniejszej umowie, ostateczny koszt budowy lokalu zostanie proporcjonalnie obniżony lub podwyższony o wielkość procentowej nadwyżki bądź niedomiaru, w oparciu o ostateczny koszt budowy 1m².

6. Zakresu rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu wskazuje decyzja nr 1020/6740.1/2022 w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. : „ul. Wierzyńskiego-budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z dojazdem, infrastrukturą techniczną oraz zbiornikiem retencyjnym, budowa murów oporowych, rozbiórka odcinka wew. Instalacji deszczowej, studzienek

wew. Instalacji elektrycznej i teletechnicznej, na działce nr 35/96, części działek nr 270/2 i 35/98, Obręb: 49, Jednostka ewidencyjna: Krowodrza” wraz z załącznikami.

7. Zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu określone są w Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych domów, lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz infrastruktury na osiedlu „Jurajskim 3” budowanych ze środków własnych członków Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” – przyszłych właścicieli.

§ 5 Spółdzielnia zastrzega sobie prawo dokonywania zmian w dokumentacji projektowej budynku, które okażą się wskazane lub konieczne ze względu na wymagania odpowiednich władz w procesie inwestycyjnym. Ewentualne zmiany w projekcie lokalu wymagają każdorazowo zawiadomienia Członka Spółdzielni, wystarczającym jest zawiadomienie listem elektronicznym.-----

§ 6. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że zgodnie z planami realizacyjnymi w opisanym wyżej Budynku ma powstać między innymi lokal niemieszkalny (garaż wielostanowiskowy) o **numerze budowlanym o powierzchni użytkowej około m², położony w kondygnacji podziemnej**, zgodnie z załącznikiem graficznym do tej umowy, w budynku nr 10 A+B przy ul. Wierzyńskiego w Krakowie

§ 7. Przedstawiciele Spółdzielni **zobowiązują się** wybudować na działce **nr 35/124** budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajdować się będą też lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, z przyłączami: wod.-kan., c.o., energetycznym, zagospodarowaniem terenu, oznaczony nazwą roboczą „**Budynek nr 10 A+B**” w Krakowie, a następnie **ustanowić** odrębną własność opisanego wyżej lokalu niemieszkalnego (garażu wielostanowiskowego) o **numerze budowlanym o powierzchni użytkowej około m², położonego w kondygnacji podziemnej** -w budynku wielomieszkaniowym pod nazwą roboczą „Budynek nr 10 A+B” przy ulicy Wierzyńskiego w Krakowie na działce nr 35/124 oraz przenieść ułamkowy udział w we współwłasności przedmiotowego lokalu, na rzecz Członka Spółdzielni, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, a Członek Spółdzielni **zobowiązuje się** do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego ułamkowy udział we współwłasności lokalu przez wniesienie wkładu budowlanego. Członkowi Spółdzielni, z którym została zawarta niniejsza umowa , przysługuje roszczenie o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego zwane “ekspektatywą”. Ekspektatywa przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym,

albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 8. 1. Strony zobowiązują się przystąpić do zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności lokalu opisanego w § 6 w terminie 2 miesięcy licząc od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, pod warunkiem dokonania przez Członka Spółdzielni wpłaty całości wymaganego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wynikającego z końcowego rozliczenia inwestycji (wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi z tytułu nieterminowo wpłacanych rat). -----

2. O miejscu i terminie zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni listem elektronicznym lub telefonicznie na podany adres przez Członka Spółdzielni wskazany w niniejszej umowie. -----

W razie niemożności przystąpienia przez Członka Spółdzielni do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności w dacie wskazanej przez Spółdzielnię z przyczyn od niego niezależnych (a wykazanych Spółdzielni) Spółdzielnia wyznaczy Członkowi Spółdzielni drugi termin przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej.-----

§ 9 1. Jednostkowy koszt realizacji **lokalu niemieszkalnego** będącego przedmiotem niniejszej umowy został określony wstępnie w wysokości..... zł (...) za 1m² powierzchni użytkowej lokalu **niemieszkalnego netto** (która to kwota powiększona zostanie o należny podatek od towarów i usług VAT, w stawce obowiązującej w dniu zapłaty), tj. zł (...) za 1m² pow. użytkowej lokalu **niemieszkalnego brutto**- ---

wskazana wyżej cena obejmuje grunt oraz infrastrukturę. -----

Łączny wstępny koszt budowy lokalu niemieszkalnego przypadający na Członka (koszt budowy ułamkowego udziału w wysokości ... we współwłasności garażu wielostanowiskowego) wynosi: zł netto (.....) (powiększoną o należny podatek od towarów i usług VAT, który na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 23%) tj. zł brutto (.....). -----

Koszt budowy nie obejmuje opłat przyłączeniowych, które zobowiązani są wpłacić wszyscy Członkowie, zgodnie z postanowieniami § 10 ust.7 niniejszej umowy. -----

2. Do kwoty netto zostaje doliczony podatek od towarów i usług VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień zawarcia niniejszej umowy stawka podatku od towarów i usług VAT wynosi 23%. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT nastąpi odpowiednio zmiana wartości lokalu brutto. -----

3. Członek Spółdzielni zobowiązuje się pokryć rzeczywisty koszt budowy ułamkowego udziału w wysokościwe współwłasności garażu wielostanowiskowego (wkład budowlany), ustalony w rozliczeniu inwestycji i obejmujący budynek oraz towarzyszące im roboty pozostałe, w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczenia kosztów budowy danego lokalu, a brak zapłaty w tym terminie spowoduje konieczność wezwania do zapłaty z jednoczesnym naliczeniem odsetek ustawowych z tytułu niezachowania terminu zapłaty. -----

4. Ostateczny koszt budowy lokalu niemieszkalnego zostanie ustalony po odbiorze i rozliczeniu inwestycji z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w terminie do 60 dni od uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku, przy czym wartość ostateczna za 1m² nie może być wyższa niż wysokość kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię, za wyjątkiem decyzji podjętych przez organy administracji rządowej i administracji samorządowej oraz dostawców mediów, a dotyczących całokształtu zagadnień związanych z realizacją inwestycji oraz zmiany stawki podatku VAT wynoszącej w dniu zawarcia niniejszej umowy na lokale niemieszkalne 23% -----

Strony postanawiają, że środki finansowe na poczet budowy lokalu niemieszkalnego w kwocie zł brutto (....) zostaną wpłacone przez Członka Spółdzielni na rachunek Spółdzielni w

BankNr rachunku:

w ratach, których wysokość i terminy wymagalności określa załącznik do niniejszej umowy. -----

Strony postanawiają, że za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień uznania wpłaty na wyżej wymienionym rachunku bankowym.

Koszty operacji bankowych związanych z zapłatą rat ponosi Członek Spółdzielni. -----

W przypadku opóźnienia w regulowaniu którejkolwiek z rat w stosunku do terminów określonych w załączniku do niniejszej umowy Spółdzielni przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.-----

W przypadku gdy Członek Spółdzielni dokonując zapłaty nie wskaże, którą należność wynikającą z niniejszej umowy w pierwszej kolejności chcą zaspokoić, Spółdzielnia zalicza otrzymaną zapłatę w pierwszej kolejności na poczet należności najdawniej wymagalnych

§ 10 1. Strony postanawiają, że lokal niemieszkalny (miejsce postojowe) zostanie wydany przez Spółdzielnię Członkowi Spółdzielni w posiadanie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego oraz po dokonaniu obmiaru końcowego lokalu, w terminie 15 dni (roboczych) od dnia zakończenia realizacji budynku, zgodnie z postanowieniami § 3 ust.2 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust.3 niniejszej umowy, nie wcześniej niż po zapłacie przez Członka Spółdzielni całego wkładu budowlanego zgodnie z § 9 ust.

1. -----

2. O terminie odbioru miejsca postojowego Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni listem elektronicznym i/lub telefonicznie na podany adres przez Członka Spółdzielni wskazany w niniejszej umowie. W razie niemożności przystąpienia przez Członka Spółdzielni do odbioru miejsca postojowego w dacie wskazanej przez Spółdzielnię z przyczyn od niego niezależnych (a wykazanych Spółdzielni), Spółdzielnia wyznaczy Członkowi Spółdzielni drugi termin przystąpienia do protokolarnego przekazania miejsca postojowego. -----

3. W przypadku stwierdzenia wad podczas protokołu odbioru, strony dokonują opisu wad w protokole zdawczo-odbiorczym i określają termin ich usunięcia, nie krótszy niż 30 dni. Powyższe nie uprawnia Członka Spółdzielni do odmowy przejęcia miejsca postojowego, chyba, że wady uniemożliwiają korzystanie z postawionego do dyspozycji miejsca postojowego. -----

4. Spółdzielnia zobowiązana jest, w terminie wskazanym w protokole, nie krótszym niż 30 dni od dnia podpisania protokołu usunąć uznane wady miejsca postojowego. Jeżeli mimo zachowania należytej staranności Spółdzielnia nie usunie wady w powyższym terminie, powinna wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----

5. Za okres od dnia podpisania przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego, Członek Spółdzielni będzie pokrywał opłaty eksploatacyjne oraz koszty utrzymania lokalu (ułankowego udziału związanego z miejscem postojowym) – według wykazu opłat eksploatacyjnych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. -----

6. Za wszelkie prace wykonane w lokalu po wydaniu lokalu (miejsca postojowego) Członkowi Spółdzielni Spółdzielnia nie odpowiada. Prace te Członek Spółdzielni wykonuje na własny koszt i odpowiedzialność zgodnie ze sztuką budowlaną.

7. 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 . Opłaty, o których mowa – Członek Spółdzielni wpłaci do Spółdzielni po otrzymaniu wyliczenia jej wielkości przez Zakład Energetyczny, Zakład Gazowniczy oraz MPWiK. -----

8. Członek Spółdzielni zobowiązany jest zawrzeć indywidualną umowę na dostawę energii elektrycznej oraz ponieść wszelkie koszty z tym związane. -----

9. Członek Spółdzielni zobowiązany jest zawrzeć ze Spółdzielnią odrębną umowę o zarządzanie nieruchomością w chwili zawierania umowy o ustanowienie odrębnej własności do czasu ewentualnego ustanowienia

wspólnoty mieszkaniowej lub podjęcia uchwały o kontynuowaniu zarządzania przez Spółdzielnię.-----

10. Członek Spółdzielni wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu przeznaczonego na finansowanie budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego nr 10 A + B, w ramach osiedla Jurajskie-3 w Krakowie – Mydlnikach i wyraża zgodę na zabezpieczenie kredytu wpisem hipoteki obciążającej nieruchomość objętą niniejszą umową na której obiekt ten jest realizowany. Spółdzielnia Mieszkaniowa „GRODZKA” zaś oświadcza, że w umowie przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego udziały objęte niniejszą umową zostaną przekazane Członkowi Spółdzielni bez jakichkolwiek obciążeń z tego tytułu.

§ 11 1. Odstąpienie od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron wymaga oświadczenia złożonego drugiej stronie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Odstąpienie od umowy jest skuteczne z chwilą doręczenia drugiej stronie wspomnianego oświadczenia. -----

2. Członek Spółdzielni ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, jeżeli:

- a) informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, -----
- b) Spółdzielnia nie doręczyła, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, -----
- c) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy, -----
- d) w przypadku nie przeniesienia na Członka Spółdzielni z winy Spółdzielni prawa ułamkowego udziału we własności lokalu – stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, w terminie określonym w § 8 niniejszej umowy, -----
- e) w przypadku zmiany kosztów budowy lokalu niemieszkalnego z przyczyn określonych w § 9 ust.2, -----

3. a) W przypadkach, o których mowa w ust. 2 lit a) - c), Członek Spółdzielni ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni licząc od dnia jej zawarcia.-----

b) W przypadku, o którym mowa w ust. 2) lit d), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Członek Spółdzielni wyznaczy Spółdzielni 60-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu – stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Członek Spółdzielni będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy.-----

c) W przypadku, o którym mowa w ust. 2) lit e), Członek Spółdzielni ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od otrzymania pisemnej informacji drogą e-mailową od Spółdzielni o zmianie kosztów budowy lokalu niemieszkalnego w wyniku zmiany stawki podatku VAT. -----

4. Spółdzielnia może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:
- a) niespełnienia przez Członka Spółdzielni świadczenia pieniężnego w terminach i wysokości określonej w § 9 niniejszej umowy i załączniku do umowy wskazanym w § 9 niniejszej umowy, mimo wezwania przez Spółdzielnię w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Członka Spółdzielni świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej o czym Członek Spółdzielni poinformuje Spółdzielnię na piśmie; - -----
 - b) niestawienia się Członka Spółdzielni do odbioru lokalu niemieszkalnego (miejsca postojowego), lub zawarcia umowy przenoszącej na Członka Spółdzielni ułamkowy udział w prawie własności do lokalu i – będącego przedmiotem niniejszej umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie określonej w § 8 ust.2 i § 10 ust. 2 w odstępie co najmniej 30 dni, chyba że niestawienie się Członka Spółdzielni jest spowodowane działaniem siły wyższej o czym Członek Spółdzielni poinformuje Spółdzielnię na piśmie ; -----
 - c) zaistnienia okoliczności, niezależnych od Spółdzielni, a uniemożliwiających kontynuację procesu inwestycyjnego (siła wyższa)
 - d) Na pisemny i indywidualny wniosek Członka Spółdzielni- Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o nieodstąpieniu od niniejszej umowy w razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 4 lit. a i b.
5. W przypadku odstąpienia od umowy przez Członka Spółdzielni z przyczyn, o których mowa w ust. 2) lit a)-e), Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Członkowi Spółdzielni, całość wpłaconych przez niego – zgodnie z niniejszą umową – kwot (zaliczek), w wysokości nominalnej w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy.-----
6. W przypadku odstąpienia od umowy przez Spółdzielnię z przyczyn wymienionych w ust. 4., Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Członkowi Spółdzielni, całość wpłaconych przez niego – zgodnie z niniejszą umową – kwot, w wysokości nominalnej , w terminie 60 dni od dnia odstąpienia od umowy.
7. Zwrot wymienionych wyżej kwot nastąpi na wskazany przez Członka Spółdzielni rachunek bankowy po dostarczeniu zgody o której mowa w § 11 ust.8.-----
8. W przypadku odstąpienia od umowy przez Członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię Członek Spółdzielni zobowiązuje się do dostarczenia zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym jeżeli zostanie złożony wniosek o wpis takiego roszczenia.-----
- § 12.** 1.Strony dopuszczają możliwość rozwiązania niniejszej umowy bez podania przyczyny – z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy jest skuteczne z upływem okresu wypowiedzenia.

2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy w sposób określony w ust.1 niniejszego paragrafu –Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Członkowi Spółdzielni, całość wpłaconych przez niego – zgodnie z niniejszą umową- kwot, w wysokości nominalnej, w terminie 60 dni do daty upływu okresu wypowiedzenia umowy.

§ 13 Członek Spółdzielni przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r Nr 4 poz. 27 z późn. zm.), w zakresie czynności zwykłego zarządu, do czasu ewentualnego ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej zarząd nieruchomością sprawowany będzie przez Spółdzielnię Mieszkaniową GRODZKA w Krakowie. -----

§ 14. Strony ustalają, że za skutecznie doręczone uznaje się zawiadomienia/oświadczenia wysłane - na wskazane w niniejszej umowie adresy i adresy mailowe Stron.-----

Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie lub listem elektronicznym o każdej zmianie swojego adresu z 14-dniowym wyprzedzeniem. -----

W przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu, doręczenia uznaje się za skuteczne po przesłaniu na adres, czy adres elektroniczny wskazane w umowie.

§ 15. Spółdzielnia poinformowała Członka Spółdzielni o przepisach ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności o art. 18 i następnych oraz o możliwości ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności i skutkach prawnych wynikających ----- z tego wpisu.-----

Spółdzielnia wyraża zgodę na ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej.-----

§ 16. -----

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Grodzka”.---
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 z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszej umowy, w tym postanowień §14.-----

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

§ 18. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej „RODO”), informujemy, iż:

1. administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia mieszkaniowa Grodzka z siedzibą w Krakowie przy ul. Wierzyńskiego 22/LU1, 30 – 198 Kraków,
2. w sprawach związanych z ochroną danych osobowych można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych pod adresem e-mail iod@smgrodzka.krakow.pl oraz na adres siedziby;
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji niniejszej umowy, na podstawie art. 6 ust 1 pkt b RODO.
4. odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą następujące podmioty: Wykonawca (Generalny Wykonawca), podwykonawca.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji niniejszej umowy.
6. posiada Pani/Pan prawo:
 - a. dostępu do swoich danych osobowych,
 - b. sprostowania swoich danych osobowych,
 - c. usunięcia swoich danych osobowych,
 - d. ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych,
 - e. cofnięcia zgody na przetwarzanie danych osobowych jeżeli uprzednio wyrazili Państwo taką zgodę i przetwarzanie dotyczących Państwa danych odbywa się na jej podstawie,
 - f. przenoszenia swoich danych osobowych,
 - g. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych z przyczyn związanych z szczególną Państwa sytuacją zgodnie z art. 21 RODO.
7. niezależnie od powyższego, przysługuje Panu/Pani uprawnienie do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych narusza przepisy RODO,
8. podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane poza terytorium Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub do organizacji międzynarodowej.
10. Pana/Pani dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany (w tym w formie profilowania) w ten sposób, że w wyniku takiego zautomatyzowanego przetwarzania mogłyby zapadać jakiegokolwiek decyzje, miałyby być powodowane inne skutki

prawne lub w inny sposób miałyby to istotnie wpływać na Pani/Pana uprawnienia.

CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

SPÓŁDZIELNIA

