

U M O W A Nr

o finansowanie budowy lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu ..... w Pile  
pomiędzy:

Pilską Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Pile z siedzibą przy ulicy Sikorskiego 33  
reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni:

1. ....
2. ....

zwaną dalej „Spółdzielnią”

**a**

Panem/Panią.....

legitymującym/ą się dow. osobistym .....

NIP.....PESEL .....

zwanym dalej „Członkiem Spółdzielni”

Panem/Panią .....

legitymującym/a się dow. osobistym .....

NIP .....PESEL .....

zamieszkałymi w ..... przy ulicy .....

§ 1.

W ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą .....  
w Pile Spółdzielnia zobowiązuje się wybudować budynek mieszkalny przy ulicy .....

§ 2.

1. W budynku, o którym mowa w § 1 Spółdzielnia zobowiązuje się do wybudowania Członkowi Spółdzielni lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej .....m<sup>2</sup> ustalonej w oparciu o dokumentację techniczną, składającego się z: .....  
Częścią składową lokalu będzie piwnica, której powierzchnia wraz z powierzchnią użytkową lokalu stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości udziału członka Spółdzielni w częściach wspólnych nieruchomości.
2. W celu ustalenia udziału w częściach wspólnych nieruchomości powierzchnia użytkowa lokalu i powierzchnia piwnicy po ich wybudowaniu ustalone będą na podstawie faktycznego obmiaru.

§ 3.

1. Jeżeli Członek Spółdzielni rezygnuje z robót wyszczególnionych w protokole uzgodnień, ich koszt zostanie uwzględniony w rozliczeniu końcowym budynku.
2. Wyposażenie i wykończenie mieszkania w zakresie określonym w § 5 ust. 4 umowy Członek Spółdzielni wykona we własnym zakresie i na własny koszt w terminie 60 dni od daty protokolarnego udostępnienia mieszkania pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy oraz zapłacenia równowartości kar i grzywien związanych z użytkowaniem lokalu bez wymaganych zezwoleń a nałożonych na Spółdzielnię przez organ nadzoru budowlanego. Za okres ten Spółdzielnia nie będzie pobierać opłat eksploatacyjnych.

1. Finansowanie pełnego kosztu wspólnie realizowanego budynku w części przypadającej na lokal mieszkalny odbywa się w całości z własnych środków pieniężnych Członka.
2. Koszt budowy lokalu mieszkalnego po wyłączeniu kosztów jego wyposażenia i wykończenia, o których mowa w § 5 ust. 4 ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> jego pow. użytkowej ustalonej na podstawie dokumentacji technicznej.
3. Koszt budowy lokalu mieszkalnego oraz wysokość wkładu budowlanego określa się z uwzględnieniem wszystkich poniesionych kosztów obiektu z wyłączeniem tych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu, o których mowa w § 5 ust. 4.
4. W przypadku braku chętnych na poszczególne lokale dopuszcza się sfinansowanie kosztów ich budowy wolnymi środkami Spółdzielni, które będą zwrotną pożyczką wewnętrzną oprocentowaną jak lokata terminowa, a także poprzez zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego, chyba że zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia obowiązek sfinansowania tych kosztów przejmie na siebie wykonawca robót.
5. Zakres rzeczowy robót wspólnie realizowanego budynku, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu obejmuje:
  - 1) W zakresie rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych budynku tj.:
    - a) fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe,
    - b) ściany fundamentowe i ściany piwnic: murowane z bloczków betonowych M6,
    - c) ściany parteru i wyższych kondygnacji: murowane z bloczków w systemie Ytong,
    - d) stropy nad piwnicą i lokale garażowym: prefabrykowane kanałowe typu .....i żelbetowy monolityczny,
    - e) stropy międzykondygnacyjne i szyby windowe: prefabrykowane kanałowe typu ....., szyby windowe wg wytycznych dostawcy dźwigów,
    - f) stropodach: wentylowany
    - g) windy na klatkach schodowych,
    - h) bloki kominowe: prefabrykowane żelbetowe,
    - i) ścianki działowe grub. 6 cm i 12 cm z gazobetonu, działowe w piwnicy z cegły,
    - j) elewacja budynku: tynki cienkowarstwowe,
    - k) parapety zewnętrzne metalowe.
  - 2) W zakresie elementów wykończenia mieszkań tj.:
    - a) tynki wewnętrzne w mieszkaniach: tynk gipsowy bez malowania,
    - b) podłóża i posadzki: podłóża, izolacje, warstwy wyrównawcze, bez wierzchnich warstw, w garażu z kostki polbrukowej,
    - c) stolarka okienna: z pvc, bez parapetów wewnętrznych,
    - d) stolarka drzwiowa wewnętrzna: przygotowane otwory drzwiowe bez osadzenia ościeżnic i skrzydeł drzwiowych,
    - e) drzwi wejściowe do mieszkań: płytowe, pełne typu D11.
  - 3) W zakresie wyposażenie mieszkań w instalacje i urządzenia tj.:
    - a) instalacja elektryczna: oświetleniowa, telefoniczna, gniazd wtykowych, domofonowa, telewizji kablowej, odgromowa, w kuchni podejście na 380V do podłączenia kuchenki elektrycznej (bez kuchenki elektrycznej),

- b) instalacja wod-kan: wykonanie podejść pod urządzenia sanitarne (bez urządzeń i osprzętu),
  - c) instalacja centralnego ogrzewania: indywidualna – centralny rozdział ciepła w mieszkaniach dla ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
  - d) instalacja wentylacyjna: grawitacyjna.
- 4) W zakresie infrastruktury technicznej obiektu:
- a) sieć wodociągowo-kanalizacyjna,
  - b) sieć elektryczna i punkty świetlne na osiedlu,
  - c) ciąg pieszy,
  - d) altana śmietnikowa.

### § 5.

1. Całkowity koszt wspólnie realizowanego budynku obejmuje koszty bezpośrednie i pośrednie.
2. Koszty bezpośrednie zadania inwestycyjnego to koszty robót budowlanych, montażowych, instalacyjnych, wykończeniowych i wyposażenia w budynku przy ulicy ..... w Pile.
3. Koszty pośrednie to koszty:
  - a) opracowania kompletu projektu budowlano-kosztorysowego we wszystkich branżach,
  - b) przygotowania terenu pod budowę,
  - c) nadzoru autorskiego i inwestorskiego,
  - d) nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz opłat rocznych za to użytkowanie,
  - e) ukształtowania terenu, zagospodarowania i montażu urządzeń,
  - f) poniesione przez Spółdzielnię, a związane z obsługą inwestycji wymienione w uchwale Zarządu nr ..... z dnia .....
  - g) ekspertyz, opinii dotyczących procesu inwestycyjnego,
  - h) wykonania wszystkich przyłączy instalacyjnych, uzbrojenia terenu, oraz innych urządzeń warunkujących właściwe użytkowanie i eksploatację obiektu,
  - i) związane z zagospodarowaniem terenu,
  - j) poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji, których nie można było przewidzieć na etapie zatwierdzenia niniejszego regulaminu oraz podpisywania umów indywidualnych z członkami (kary umowne, odszkodowania itp.).
4. Wyposażenie i wykończenie mieszkań polegające na:
  - położeniu podłóg,
  - montażu parapetów okiennych wewnętrznych,
  - zamontowaniu drzwi wewnętrznych z ościeżnicami,
  - zamontowaniu urządzeń sanitarno-technicznych
  - malowania ścian i sufitów,

a nie ujęte w koszcie budowy oraz dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań nie ujętych w projekcie technicznym nie zalicza się do kosztów budowy lokali i wartości tych nie ewidencjonuje się jako składników majątkowych Spółdzielni ani też na wkłady budowlane.

## § 6.

1. Wstępny koszt budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z wyłączeniem kosztu elementów wykończenia i wyposażenia, o których mowa w § 5 ust. 4 umowy ustala się na kwotę ..... brutto.  
Orientacyjny wstępny koszt budowy całego lokalu na etapie zawierania niniejszej umowy ustala się na kwotę ..... brutto.
2. Sfinansowanie przez Członka pełnego kosztu wspólnie realizowanego budynku w części przypadającej na jego lokal odbywa się etapowo w czterech ratach w sposób następujący:
  - a) pierwsza rata w wysokości 40% wstępnego kosztu budowy lokalu płatna przed podpisaniem umowy o sfinansowaniu kosztu budowy lokalu,
  - b) druga rata w wysokości ..... stanowiąca równowartość 30% wstępnego kosztu budowy lokalu wpłacona będzie na konto Spółdzielni w terminie do dnia .....,
  - c) trzecia rata w wysokości ..... stanowiąca równowartość 30% wstępnego kosztu budowy lokalu wpłacona będzie na konto Spółdzielni w terminie do dnia .....,
  - d) czwarta rata po rozliczeniu kosztów budynku, w którym przydzielony został lokal, oraz wielostanowiskowy garaż z miejscami postojowymi na podstawie wezwania do zapłaty – jeżeli koszty te przypadające na lokal będą wyższe od sumy dotychczasowych wpłat dokonanych przez Członka.

## § 7.

1. Na wkład budowlany Członka odniesiony będzie rzeczywisty koszt budowy lokalu pomniejszony o należny podatek VAT.
2. Koszty zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) w umowie z Członkiem na podstawie uzgodnionego z wykonawcą kosztorysu robót oraz szacunku kosztów pośrednich,
  - 2) po zakończeniu i rozliczeniu rzeczywistych kosztów wspólnie realizowanego budynku, w którym Członek uzyskał prawo do lokalu, oraz wielostanowiskowego garażu z miejscami postojowymi.

## § 8.

Budowa lokalu mieszkalnego dla Członka Spółdzielni będzie realizowana w orientacyjnym terminie do .....

## § 9.

Po rozliczeniu kosztu budynku w części przypadającej na lokal na rzecz członka ustanowiona będzie aktem notarialnym odrębna własność lokalu.

## § 10.

1. Rozwiązanie umowy o budowę lokalu może nastąpić przez każdą ze stron po uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniu na koniec miesiąca kalendarzowego, z tym że Spółdzielnia może wypowiedzieć tą umowę, gdy Członek lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego budynku byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przed podpisaniem umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Członkowi przysługiwać będzie w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania zwrot nominalnej wartości kwot wpłaconych na poczet kosztów budowy wraz z odsetkami.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przed podpisaniem umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z przyczyn leżących po stronie Członka, przysługiwać mu będzie w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę lokalu zwrot nominalnej wartości wpłaconych kwot na poczet kosztów budowy wraz z odsetkami.
4. Ewentualna nadwyżka dokonanych przez Członka wpłat, zostanie przez Spółdzielnię zwrócona w terminie 30 dni od daty rozliczenia kosztów budowy budynku, w którym lokal został zadysponowany na rzecz Członka.

## § 11.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 12.

Integralną część niniejszej umowy stanowi „Regulamin finansowania, rozliczenia kosztów oraz ustalenia wysokości wkładów budowlanych na lokale mieszkalne i wielostanowiskowy garaż z miejscami postojowymi w budynku przy ulicy ....., realizowanego w ramach zadania inwestycyjnego ....., zatwierdzony uchwałą Nr ..... Rady Nadzorczej PSM L- W w Pile z dnia .....

## § 13.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 nr 4 poz. 27, z późn. zmianami) oraz Statutu Spółdzielni.

## § 14.

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał Sąd właściwy dla Spółdzielni.

## § 15.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Spółdzielni, jeden dla Członka.

**Członek Spółdzielni  
i współmałżonek:**

1. ....
2. ....

**Spółdzielnia:**