

UMOWA REALIZACYJNA NR...../ODJ//2016

Umowa o Budowę Lokalu Mieszkalnego/Domu mieszkalnego dla Członka Spółdzielni w Celu Ustanowienia na Jego Rzecz Prawa Odrębnej Własności do Tego Lokalu po Zakończeniu Budowy LOKAL MIESZKALNY DO INDYWIDUALNEGO WYKOŃCZENIA PRZEZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI W WYDŁUŻONYM PROCESIE INWESTYCYJNYM zawarta w dniur. Krakowie

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „ODJ” w Krakowie z siedzibą przy ul. Łobzowska 57, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000151016 Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia Wydział XI Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego w Krakowie, zwaną dalej: „SPÓŁDZIELNIĄ”,

którą reprezentują:

1/ – Prezes Zarządu

2/ – Członek Zarządu

a,

Panią/Panem: zamieszkałym: adres do korespondencji:

j.w legitymującym się dowodem osobistym nr: PESEL nr:

imiona rodziców: i podającym telefon kontaktowy :

zwanym dalej: „CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI”

a Panią/Panem : zamieszkałą: adres do korespondencji: j.w legitymującą się dowodem osobistym nr: pesel nr: imiona rodziców:

..... i podającą telefon kontaktowy : 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..... dla nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica, obręb nr, utworzonej z działki nr o powierzchni ha, w której w dziale II-im własność wpisana jest na rzecz / użytkownik wieczysty dla – na podstawie umowy użytkowania wieczystego z

W dziale III-cim brak wpisów.

§ 2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że reprezentowana przez nich Spółdzielnia jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym 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, ustawie Prawo Spółdzielcze i Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej ODJ, od spełnienia których umożliwiona jest realizacja niniejszej umowy i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Członek Spółdzielni oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem Rozliczania Kosztów Inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali i domów na osiedlu

3 Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Spółdzielnia jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku, posiada numer NIP: 6750005861. 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 oświadczają, że Spółdzielnia buduje na działce nr pow. ha budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie przyłączami: wod.-kan., gaz., energetycznym, zagospodarowaniem terenu, oznaczony nazwą roboczą „Budynek nr” przy ulicy w Krakowie (zwany dalej „Budynkiem”), zgodnie z ostateczną decyzją nr Prezydenta Miasta Krakowa zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę z dnia, znak

2) Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że rozpoczęcie realizacji Budynku nastąpiło w dniu, zaś zakończenie realizacji budynku przewidziane jest na, 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. -----

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, działań organów administracji rządowej i samorządowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia działań budowlanych.-----

4) W razie zmiany terminu zakończenia realizacji budynku Spółdzielni powiadomi Członka Spółdzielni o tym fakcie na piśmie, 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 przyrzeczonej przeniesienia własności wyżej opisana nieruchomości wolna będzie od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich nieujawnionych w treści 4 księgi wieczystej, z zastrzeżeniem ewentualnych praw użytkowania lub służebności koniecznych dla zapewnienia właściwego korzystania z lokali znajdujących się w budynku, dostępu (przejazdu i przechodu) oraz przeprowadzenia mediów do budynku, (m.in. woda, prąd, kanalizacja sanitarna i opadowa, c.o., instalacje teletechniczne). -----

8) Członek Spółdzielni oświadcza, iż zapoznał się z opisanymi wyżej decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, planami budynku (w tym miejsc postojowych), jego usytuowaniem oraz planem zagospodarowania nieruchomości, a także oświadcza, iż odebrali informację dotyczącą budowy osiedlawraz z załącznikami, zapoznali się z ich treścią i je akceptują.

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 Realizacja całego przedsięwzięcia będzie odbywać się w etapach. Zakończenie całości prac budowlanych na terenie osiedla przewidziane jest do końca

b) Na działkach sąsiednich jest lokalizacja obiektów mieszkalnych, 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 przyrzeczonej przeniesienia własności lokalu (ustanowienia odrębnej własności lokalu).

§ 4

1) Członek Spółdzielni oświadcza, iż zapoznał się z projektem lokalu i akceptuje go; projekt lokalu stanowi załącznik do niniejszej umowy.

2) Budynek i lokal zostaną wykonane w następującej technologii i standardzie:

a) Budynek: 1) Budynek 3 kondygnacyjny bez windy-----

2) Budynek wykonany w technologii tradycyjnej: - ściany przyziemia żelbetowe, ściany na kondygnacjach naziemnych murowane z elementów ceramicznych, ściany zewnętrzne dodatkowo ocieplone styropianem o grubości 15 cm, ściany konstrukcyjne żelbetowe-stropy żelbetowe, ocieplone - 5 cm styropianu w wylewce, dach o więźbie drewnianej ocieplony wełną mineralną o grubości 18 + 5 cm, kryty dachówką ceramiczną, - stolarka okienna drewniana w kolorze orzech/Machoń.

b) Lokal mieszkalny: - posadzki: wylewka cementowa, wykończenie ścian: tynki gipsowe, w łazienkach i WC cementowo- wapienne, - instalacje wod – kan, c.o., elektryczna, domofonowa, (budynek posiada indywidualną kotłownię gazową), ogrzewanie i centralna ciepła woda - kotłownia gazowa w budynku, wyposażenie: - drzwi zewnętrzne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne - płytowe, grzejniki, w łazience grzejnik „ręcznikowiec”- wyłączniki, gniazda elektryczne, ----- - domofon-balkony: płytki ceramiczne na kleju, balustrady ze stali ocynkowanej. - -

c) komórka lokatorska - tynki cementowe, -drzwi pełne płycinowe z kratką wentylacyjną z futryną metalową, -ścianki działowe ażurowe w górnej części na wysokości ¼ od sufitu.

3) Lokal przekazany będzie Członkowi Spółdzielni do indywidualnego wykończenia w zakresie : -

wykonania wierzchniej warstwy podłóg, - malowania ścian i sufitów, wykonania białego montażu -----

4) Strony zgodnie postanawiają, że obliczenie powierzchni użytkowej lokalu zostanie wykonane wg następujących zasad: -----

Określona w umowie powierzchnia użytkowa /pu/ mieszkania jest powierzchnią stanu wykończeniowego (po otynkowaniu ścian, bez okładzin-płytki ceramiczne). Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, mierzoną zgodnie z umową. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, pomieszczenia gospodarcze, wc, zaadoptowane strychy itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.-----

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, tarasów, nieużytkowych strychów, komórek piwnicznych (innych niż pomieszczenia przynależne) .

Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01m² (jedna setna metra kwadratowego).

§ 5

1) 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.----- .

2) Spółdzielnia dopuszcza wprowadzenie przez Członka Spółdzielni zmian w aranżacji lokalu, w tym również w zakresie standardu jego wykonania (wykończenia i wyposażenia), o ile nie powodują one zmian konstrukcyjnych budynku oraz konieczności zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zmiany proponowane przez Członka Spółdzielni mogą być wprowadzone na jego pisemny wniosek, po wcześniejszym uzgodnieniu z Kierownikiem budowy możliwości wprowadzenia zmian i uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. -----

3) Wszelkie zmiany wymagające robót dodatkowych, które będą wykonywane przez Członka Spółdzielni a spowodują zwiększenie kosztów budowy lokalu, obciążą w całości Członka Spółdzielni. Rozliczenie z tego tytułu dokonane zostanie na podstawie stosownego kosztorysu sporządzonego przez Spółdzielnię zaakceptowanego przez Członka Spółdzielni i nastąpi wraz z zapłatą najbliższej raty kosztów budowy lokalu, określonych w niniejszej umowie, przypadającej po dniu przekazania przez Spółdzielnię Członkowi Spółdzielni pisemnej akceptacji dla wprowadzonych zmian wraz z kosztorysem robót uwzględniających przedmiotowe zmiany, chyba że strony pisemnie uzgodnią inny sposób rozliczenia tych kosztów. -----

Zmiany, o których mowa w pkt. 3 mogą być wprowadzone po dokonaniu przez Członka Spółdzielni wpłaty co najmniej 25% planowanego kosztu budowy określonego w § 9.-----

§ 6.

Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że zgodnie z planami realizacyjnymi w opisanym wyżej Budynku ma powstać między innymi lokal mieszkalny/dom mieszkalny o numerze budowlanym o powierzchni użytkowej około m², położony na w klatce zgodnie z załącznikiem graficznym do tej umowy.

§ 7

Przedstawiciele Spółdzielni zobowiązują się wybudować na działce nr budynek mieszkalny wielorodzinny, przyłączami: wod.-kan., c.o., energetycznym, zagospodarowaniem terenu, oznaczony nazwą roboczą „budynek nr” przy ulicy w Krakowie, a następnie ustanowić odrębną własność opisanego wyżej lokalu mieszkalnego/domu mieszkalnego o numerze budowlanym o powierzchni użytkowej około m², położony na , w klatce wraz z pomieszczeniem przynależnym komórką lokatorską nr.....o pow. użytkowej około -w budynku wielomieszkaniowym pod nazwą roboczą „Budynek nr” przy ulicy w Krakowie na działce nr, na oraz przenieść własność przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej obliczonym zgodnie z ustawą o własności lokali, 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 lokal przez wniesienie wkładu budowlanego. 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) Strony zobowiązują się przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu opisanego w § 6 w terminie 3 miesięcy licząc od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, nie później jednak niż do dnia, pod warunkiem dokonaniu przez Członka Spółdzielni wpłaty wymaganych przez Spółdzielnię wkładu budowlanego (wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi z tytułu nieterminowo wpłacanych rat). -----

2) O miejscu i terminie zawarcia umowy przyrzeczonej Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Członka Spółdzielni wskazany w niniejszej umowie. -----

W razie niemożności przystąpienia przez Członka Spółdzielni do zawarcia umowy przyrzeczonej 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 mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy został określony wstępnie w wysokości: - dla lokalu mieszkalnego: zł (słownie) za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego netto (która to kwota powiększona zostanie o należny 8 podatek od towarów i usług VAT, w stawce obowiązującej w dniu zapłaty), tj. zł (.....) za 1m2 pow. użytkowej lokalu mieszkalnego brutto- ----- wskazana wyżej cena obejmuje grunt oraz infrastrukturę. -----
- 2) Łączny koszt budowy lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską i miejscem postojowym) wynosi: zł netto (powiększoną o należny podatek od towarów i usług VAT, który na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8%) tj. zł brutto Koszt budowy nie obejmuje opłat przyłączeniowych, które zobowiązani są wpłacić wszyscy Członkowie, zgodnie z postanowieniami § 10 ust.7 niniejszej umowy.
- 3) 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 8%. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT nastąpi odpowiednio zmiana wartości lokalu brutto. -----
- 4) Członek Spółdzielni zobowiązuje się pokryć rzeczywisty koszt budowy lokalu, 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. -----
- 5) Ostateczny koszt budowy 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 za 1m2 nie może być wyższa o

więcej niż 5% wartości określonej w ust.1) według standardu podstawowego, za wyjątkiem decyzji podjętych przez organy administracji rządowej i administracji samorządowej oraz dostawców mediów, a dotyczących całokształtu zagadnień związanych z realizacją inwestycji oraz: a) zmiany stawki podatku VAT wynoszącej w dniu zawarcia niniejszej umowy na lokale mieszkalne 8% , a także w przypadku określonym w § 4 ust.5 oraz w § 5 ust.2.-----

6) Strony postanawiają, że środki finansowe na poczet budowy lokalu mieszkalnego/domu mieszkalnego w kwocie zł brutto zostaną wpłacone przez Członka Spółdzielni na rachunek Spółdzielni w Banku Nr rachunku:w ratach, których wysokość i terminy wymagalności określa się następująco.

a) pokrycie wstępne kosztów budowy lokalu mieszkalnego, określonego w niniejszej umowie , poprzez: wpłacenie przez Członka Spółdzielni do Spółdzielni na konto niżej wskazane 5 % planowanego kosztu brutto budowy mieszkania/domu mieszkalnego , o którym mowa w umowie tj. kwotę.....zł słownie:/100. W terminie do dnia

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

b) I rata 10 % wartości określonej w § 9 – w dniu rozpoczęcia inwestycjizgodnie z Umową Realizacyjną Wstępną.

c) wpłacanie kolejnych rat w ilości 6 rat, w kwotach po zł (słownie:), płatnych do **dnia 10-tego** każdego kolejnego miesiąca, poczynając od m-ca roku.

II rata 15% wartości określonej w § 9

III rata 15% wartości określonej w § 9

IV rata 15 % wartości określonej w § 9

V rata 15 % wartości określonej w § 9

VI rata 15 % wartości określonej w § 9

VII rata 15 % wartości określonej w § 9

VIII rozliczenie końcowe

c. Wpłaty winny być dokonywane na rachunek bankowy Spółdzielni: **PKO BP II O/M Kraków 25 10202906 1100919717.**

d. Spółdzielni przysługuje prawo do zmiany wysokości rat, określonych w ust. 6 pkt. wyłącznie za zgodą Członka Spółdzielni.

e. Wpłacone przez Inwestora kwoty nie podlegają oprocentowaniu ani waloryzacji w innej formie.

- 7) 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.
- 8) W przypadku opóźnienia ponad 14 dni w regulowaniu którejkolwiek z rat w stosunku do terminów określonych w załączniku do niniejszej umowy Spółdzielni przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.- -----
- 9) W przypadku gdy Członek Spółdzielni dokonując zapłaty nie wskaże, którą należność wynikającą z niniejszej umowy w pierwszej kolejności chcą zaspokoić, Spółdzielnia może zaliczyć otrzymaną zapłatę na poczet jednej z tych należności według własnego uznania, z tym zastrzeżeniem, iż w pierwszej kolejności zaliczy zapłatę na poczet należności wymagalnych.- -----

§ 10

- 1) Strony postanawiają, że lokal mieszkalny zostanie wydany przez Spółdzielnię Członkowi Spółdzielni w posiadanie (w celu wykonywania prac wykończeniowych w lokalu) na podstawie protokołu zdawczoodbiorczego, w terminie 14 dni 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 lokalu Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Członka Spółdzielni wskazany w niniejszej umowy. W razie niemożności przystąpienia przez Członka Spółdzielni do odbioru lokalu w dacie wskazanej przez Spółdzielnię z przyczyn od niego niezależnych (a wykazanych Spółdzielni), Spółdzielnia wyznaczy Członkowi Spółdzielni drugi termin przystąpienia do protokolarnego przekazania lokalu. - - - - -
- 3)W przypadku stwierdzenia wad podczas protokołu odbioru, strony dokonują opisu wad w protokole zdawczo-odbiorczym i określają termin ich usunięcia. Powyższe nie uprawnia Członka Spółdzielni do odmowy przejęcia lokalu, chyba, że wady uniemożliwiają korzystanie z postawionego do dyspozycji lokalu mieszkalnego. - - - - -
- 4) Spółdzielnia zobowiązana jest, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli mimo zachowania należytej staranności Spółdzielnia nie usunie wady w powyższym terminie, może 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 – według wykazu opłat eksploatacyjnych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. - - - - -
- 6) Za wszelkie prace wykonane w lokalu po wydaniu lokalu Członkowi Spółdzielni Spółdzielnia nie odpowiada. Prace te Członek Spółdzielni wykonuje na własny koszt i odpowiedzialność.
- 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 umowę na dostawę energii elektrycznej oraz ponieść wszelkie koszty z tym związane.

§ 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 prawa własności lokalu – stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, w terminie określonym w § 8 niniejszej umowy, -----

e) w przypadku zmiany kosztów budowy lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w § 9 ust.2, -----

f) w przypadku zmiany ceny lokalu z przyczyn określonych w § 4 ust.5. - -

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 120-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, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, od Spółdzielni o zmianie kosztów budowy lokalu mieszkalnego w wyniku zmiany stawki podatku VAT. -----

d) W przypadku, o którym mowa w ust. 2) lit f), Członek Spółdzielni 11 ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od otrzymania pisemnej informacji listem poleconym za

zwrotnym potwierdzeniem odbioru, od Spółdzielni o zmianie kosztów budowy lokalu z przyczyn opisanych w § 4 ust. 5 .-----

4. Spółdzielnia może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

a) niespełnienia przez Członka Spółdzielni świadczenia pieniężnego w terminach i wysokości określonej w § 10 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 mieszkalnego, lub zawarcia umowy przenoszącej na Członka Spółdzielni prawo 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 60 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 pomniejszonej o koszt wprowadzonych zmian przez Członka Spółdzielni zmian w wykończeniu i wyposażeniu lokalu zgodnie z § 5 niniejszej umowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy.-----

6. W przypadku odstąpienia od umowy przez Członka Spółdzielni z przyczyn o których mowa w ust. 2 lit.f)) lub 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 pomniejszonej o koszt wprowadzonych zmian przez Członka Spółdzielni zmian w wykończeniu i wyposażeniu lokalu zgodnie z § 5 niniejszej umowy , w terminie 60 dni do daty 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 12 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.

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 pomniejszonej o koszt wprowadzonych zmian przez Członka Spółdzielni zmian w wykończeniu i wyposażeniu lokalu zgodnie z § 5 niniejszej umowy, w terminie 60 dni do daty odstąpienia od 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, jak i w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd, zarząd nieruchomością sprawowany będzie przez Spółdzielnię Mieszkaniową ODJ w Krakowie do dnia notarialnego przekazania własności

§ 14.

Strony ustalają, że zawiadomienia wysyłane na adresy stron podane w niniejszej umowie uznaje się za skutecznie doręczone, jeśli zostaną wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu z 14-dniowym wyprzedzeniem.

§ 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, Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ”, 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.

§ 17.

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

CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

SPÓŁDZIELNIA