

UMOWA O BUDOWĘ GARAŻU Nr ../.../2017

zawarta w dniuroku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „ODRA” z siedzibą w Oławie, przy ul. 1 Maja 22, 55-200 Oława wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000001779 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zwaną w dalszej części „Zamawiającym” reprezentowaną przez:

- 1) Lucjana Mroza – Prezesa Zarządu
- 2) Mirosława Tuziaka – Z-cę Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej treści umowy „Spółdzielnią” a :

a

.....

przyjętą/przyjętym w poczet członków Spółdzielni pod numerem

adres do korespondencji:

telefon kontaktowy:

e-mail

zwaną/ zwanym dalej „Członkiem Spółdzielni” o następującej treści:

§1

1. Spółdzielnia oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Oławie przy ul. Paderewskiego KW nr 00009331 działka nr AM-58 obręb Oława.
2. Spółdzielnia zrealizuje na nieruchomości opisanej w § 1, ust. 1 inwestycję polegającą na budowie garaży z przyłączami i sieciami, oświetleniem wewnętrznym, infrastrukturą towarzyszącą, zagospodarowaniem terenu przy ul. Paderewskiego w Oławie.
Na podstawie pozwolenia na budowę nr
3. Garaże będą wyposażone w:
 - a) Instalację elektryczną oświetlenie górne i gniazdo wtykowe,
 - b) Instalację odprowadzania wód deszczowych,
 - c) Bramę garażową ręcznie zamykaną
 - d) Betonową posadzkę z progiem najazdowym,
 - e) Odwodnienie garażu,
 - f) Otwory wentylacyjne,

§2

1. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie Spółdzielni do wybudowania garażu w boksie garażowym przy ulicy Paderewskiego w Oławie oraz do ustanowienia i przeniesienia na rzecz Członka Spółdzielni odrębnej własności garażu.
 2. Wraz z ustanowieniem prawa odrębnej własności do garażu spółdzielnia przekaże udział w nieruchomości wspólnej składającej się z drogi dojazdowej, oświetlenia, kanalizacji.
 3. Na podstawie dokumentacji projektowej powierzchnia użytkowa garażu o numerze budowlanym....., przy ul. Paderewskiego wynosi.....m²,
 4. Garaż zostanie przekazany w następującym standardzie:
 - a) wykonana instalacja elektryczna,
 - b) konstrukcja - blacha stalowa ocynkowana grubości mm, betonowa prefabrykowana
 - c) wykonane posadzki cementowe,
 - d) zamontowana brama garażowa uchylna, nieocieplona.
4. Spółdzielnia w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego zastrzega sobie prawo dokonywania koniecznych zmian projektowych wynikających z nadzoru autora projektu.

§3

1. Strony ustalają wstępnie orientacyjne terminy:
 - a) rozpoczęcia realizacji inwestycji -
 - b) zakończenia realizacji inwestycji -
2. Terminy określone w ust.1 mogą ulec zmianie, co uzależnione jest w szczególności od terminów określonych w umowie z wykonawcą robót budowlanych. W przypadku ich zmiany Spółdzielnia poinformuje członka o nowych terminach pisemnie bez konieczności aneksowania umowy.
3. Spółdzielnia wystąpi z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu w ciągu 1 miesiąca od obioru garażu od Wykonawcy.
4. Spółdzielnia udostępni Członkowi Spółdzielni garaż protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 1 miesiąca od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

§4

1. Koszty budowy garażu:
 - a) wstępne – na etapie przystąpienia do realizacji zadania inwestycyjnego na podstawie kosztorysu inwestorskiego.
 - b) ostateczne – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Koszty budowy garażu będącego przedmiotem niniejszej umowy ustala się wstępnie na kwotę.....zł netto + obowiązujący podatek VAT.
3. Szczegółowe koszty zadania inwestycyjnego, które mogą wystąpić opisane zostały w „Regulaminie organizowania, finansowania oraz realizacji zespołów garażowych w SML-W „ODRA” w Oławie stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
4. Koszty aktu notarialnego ponosi nabywca. Spółdzielnia wskaże notariusza do podpisania aktów, w przypadku wskazania innej kancelarii notarialnej przez nabywającego Członka Spółdzielni pokryje on dodatkowe koszty przeniesienia kompletnej dokumentacji do wskazanej kancelarii.

§5

Przed przekazaniem garażu do użytkowania dokonany zostanie pomiar w celu ustalenia powierzchni użytkowej garażu, wg zasad ujętych w Normie PN-ISO 9836:1997, która będzie stanowiła podstawę do rozliczenia wartości garażu.

§6

1. Członek Spółdzielni zobowiązuje się do rzeczywistego sfinansowania kosztów budowy garażu oraz do wnoszenia wkładów budowlanych na poczet wstępnie określonych kosztów budowy, na konto Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA” w Oławie ul. 1 Maja 22, 55-200 Oława w B.Z.WBK S.A. I O/Oława nr k-ta: 33 1090 2428 0000 0006 1400 0144 w następujących terminach:
 - w dniu podpisania umowy – 30% planowanego kosztu budowy
tj. kwota zł słownie:
 - do dnia..... – 30% planowanego kosztu budowy tj.
kwota zł słownie:
 - do dnia..... – 40% planowanego kosztu budowy tj.
kwota zł słownie:
2. W przypadku zwłoki we wnoszeniu kolejnych rat na poczet kosztów budowy Spółdzielnia zastrzega sobie prawo dochodzenia odsetek w wysokości ustawowej. Za datę wpłaty należnych rat uważa się datę ich wpływu na rachunek Spółdzielni.

§7

1. Rozliczenie kosztów budowy nastąpi najpóźniej w terminie 6 miesięcy od dnia oddania obiektu (garaży) do użytkowania.
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany uiścić różnicę pomiędzy wstępnymi a ostatecznymi kosztami budowy garażu w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W takim samym terminie Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić na rzecz członka nadpłatę.
3. W razie zwłoki z wpłatą różnicy pomiędzy wstępnie ustalonymi kosztami budowy a ostatecznym kosztem budowy Spółdzielnia zastrzega sobie prawo dochodzenia odsetek w wysokości ustawowej.

§8

1. Spółdzielnia przeniesie własność garażu na rzecz Członka Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności garażu obciążają Członka Spółdzielni.

§9

1. Umowa o budowę garażu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę garażu, gdy członek spółdzielni, lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, lub ustanowienie odrębnej własności wybudowanych garaży w ramach realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe, albo poważnie utrudnione.
4. W szczególności wypowiedzenie umowy może to nastąpić w razie, gdy członek spółdzielni opóźnia się co najmniej jeden miesiąc z wniesieniem którejkolwiek z płatności.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpi z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwróci członkowi spółdzielni środki przez niego wpłacone na poczet kosztów budowy garażu w wartościach nominalnych w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
6. W przypadku rozwiązania umowy przez członka lub rozwiązanie umowy o budowę garażu nastąpiło z jego winy przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności, spółdzielnia zwróci członkowi spółdzielni w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego garażu środki przez niego wpłacone na poczet kosztów budowy garażu w wartościach nominalnych z potrąceniem kary umownej w wysokości 5% wstępnego kosztu budowy garażu.

7. Wypowiedzenie umowy przysługuje członkowi spółdzielni w przypadku 3 miesięcznej zwłoki w dotrzymaniu przez spółdzielnię terminu określonego w umowie; w tym przypadku spółdzielnia zwróci członkowi spółdzielni środki przez niego wpłacone na poczet kosztów budowy garażu w wartościach nominalnych.

§10

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do protokolarnego przejęcia postawionego mu do dyspozycji garażu w terminie 7 dni od daty pisemnego powiadomienia przez Spółdzielnię. Dotyczy to również przypadku istnienia wad nieistotnych wybudowanego garażu.
2. Zasady udzielania rękojmi za wady i gwarancji na wykonane roboty określa umowa zawarta między Spółdzielnią a wykonawcą.
3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do przeprowadzenia prac wykończeniowych jeżeli wystąpi taka konieczność.

§11

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo ustanawiania na nieruchomości gruntowej, na działce wymienionej w § 1. ust. 1 służebności przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia mediów (c. o. prąd, woda, kanalizacja, telekomunikacja).
2. Członek zobowiązuje się w umowie notarialnej przenoszącej własność garażu określonego w § 2 niniejszej umowy, udzielić Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA” w Oławie, pełnomocnictwa do reprezentowania przed organami administracji rządowej, samorządowej, osobami fizycznymi i prawnymi oraz wszelkimi instytucjami w sprawach ustanowienia służebności przesyłu oraz w innych sprawach, które okażą się konieczne dla prowadzeniu inwestycji w sąsiedztwie, polegającej na budowie budynków lub garaży wraz z infrastrukturą, odwoływania się od niekorzystnych orzeczeń i decyzji tych organów, składania wszelkich oświadczeń, zgód, wyjaśnień i zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, umów oraz dokonywania wszelkich czynności, które w związku z realizacją tego pełnomocnictwa okażą się konieczne.

§12

Członek Spółdzielni oświadcza, że znane są mu wymogi określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo Spółdzielcze oraz Statucie Spółdzielni, od spełnienia których uzależniona jest realizacja niniejszej umowy i ustanowienie odrębnej własności garażu, a także postanowienia *Regulaminu organizowania, finansowania oraz realizacji zespołów garażowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA” w Oławie.*

§13

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się postanowienia:

- 1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) Statutu Spółdzielni oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 3) Prawa Spółdzielczego,
- 4) Kodeksu Cywilnego.

§14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem ich nieważności.

§15

Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Członek Spółdzielni i jeden Spółdzielnia.

SPÓŁDZIELNIA

CZŁONEK