

U M O W A N R 210

zawarta w dniu 23.08.1997 r. pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie przy ul. Lanciego 12
wpisaną do rejestru Sądu Rejonowego XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w
Warszawie, pod nr ARS-3185, zwaną dalej "Spółdzielnią", reprezentowaną przez:

1. Ewę Zacharewicz - Prezesa Zarządu
2. Elżbietę Dobrzańską - Zastępcę Prezesa Zarządu

a

Panem/nią Zbigniewem Saratą

zamieszkałym/ą w W-wa, ul. Hawajska 4 m. 36

legitymującym/ą się dowodem osobistym serii WL numer 8188827

~~xx/ubiegającym/ą o członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" zarejestrowanym/ą~~

~~xx/ubiegającym/ą o członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" zarejestrowanym/ą~~ 1/
~~xx/ubiegającym/ą o członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" zarejestrowanym/ą~~

b/ ubiegającym/ą się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej
"Przy Metrze", zwanym/ą dalej Nabywcą 1/

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że na podstawie umowy dzierżawy nr L-1-96 z dnia 22.06.1996 r. zawartej z Gminą Warszawa-Ursynów przejęła z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową - grunt o powierzchni 34063 m², położony w Warszawie przy ul. Lanciego, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewid. numer 4 z obrębu 1-11-05.
2. Grunt opisany w ust. 1 przeznaczony jest pod budowę zespołu budynków wielorodzinnych z miejscami postojowymi w wielostanowiskowych lokalach garażowych i lokalami użytkowymi, oraz domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, stanowiących jednolite zadanie inwestycyjne - zgodnie z decyzją nr 454/96 z dnia 10.10.1996 r. "o warunkach zabudowy", wydaną przez Urząd Gminy Warszawa-Ursynów, na wniosek Spółdzielni.
3. Spółdzielnia oświadcza, że podejmuje się realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na części gruntu wskazanego w ust. 1 w celu przejęcia tych domów przez Nabywców - na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych.

1/ skreślić punkt a lub b - odpowiednio do statusu Nabywcy

§ 2

1. Umowa dotyczy budowy domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, o powierzchni całkowitej /wraz z poddaszem użytkowym i garażem/ $188,75 \text{ m}^2$, zlokalizowanego na działce o pow. ok. 210 m^2 , położonego w Warszawie przy ul. **..Lanciego.....**. Powierzchnią poddasza użytkowego wynosi $48,23 \text{ m}^2$. Powierzchnia garażu wynosi $15,13 \text{ m}^2$.
2. Spółdzielnia zastrzega, że podana w ust.1 całkowita powierzchnia domu jednorodzinnego może ulec zmianie do $\pm 5\%$ i zostanie uściślona i skorygowana w niniejszej umowie w formie aneksu po zatwierdzeniu projektu technicznego.
3. Charakterystyka inwestycji i opis standardu przedmiotowego domu jednorodzinnego wraz z garażem oraz jego plan w skali 1:50 zawarty jest w załączniku nr 1 do Umowy.

NABYWCY, REPREZENTACJA NABYWCÓW

§ 3

Nabywcami w rozumieniu tej umowy są osoby fizyczne, które zawarły umowę niniejszą ze Spółdzielnią. Dotyczy to zarówno osób będących członkami Spółdzielni, jak również osób ubiegających się o członkostwo, spełniających wszystkie wymogi Statutu Spółdzielni w zakresie przyjęcia na członka Spółdzielni.

§ 4

1. Nabywcy na ogólnym zebraniu Nabywców wybiorą spośród siebie osoby, które będą reprezentowały interesy wszystkich Nabywców.
2. Zarząd Spółdzielni wyznaczy pracownika upoważnionego do utrzymywania bieżących kontaktów z reprezentacją Nabywców.
3. Osoby reprezentujące Nabywców nie mogą przejmować ani też umniejszać uprawnień organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze".
4. Zarząd Spółdzielni raz na trzy miesiące przygotowuje i udostępni Nabywcom informację o stanie realizacji inwestycji.
5. Wybór i umocowanie osób reprezentujących Nabywców nie wyłącza prawa Nabywcy do samodzielnego dochodzenia ewentualnych roszczeń wobec Spółdzielni w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, a w odniesieniu do Nabywców będących członkami spółdzielni – również w oparciu o przepisy prawa spółdzielczego i postanowienia Statutu Spółdzielni.

CZŁONKOSTWO, PRZYDZIAŁ DOMU JEDNORODZINNEGO, PRZEWŁASZCZENIE

§ 5

Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni – Nabywców nie będących członkami – nastąpi po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego, pod warunkiem wpłaty przez Nabywcę, w terminach określonych niniejszą Umową – kwot pełnego wkładu budowlanego.

§ 6

Przydział domu jednorodzinnego wraz z garażem - na warunkach własnościowego prawa do lokalu - nastąpi po:

- 1/ zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej,
- 2/ wpłaceniu przez Nabywcę kwot pełnego wkładu budowlanego,
- 3/ przyjęciu w poczet członków Spółdzielni, Nabywców nie będących członkami Spółdzielni.

§ 7

1. Po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.
2. Członkowie obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności przydzielonego im domu jednorodzinnego wraz z działką.
3. W sprawach nieuregulowanych w ust.1-2 stosuje się przepisy prawa spółdzielczego dotyczące prawa do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków oraz postanowienia Statutu Spółdzielni w tym zakresie.

TERMINY REALIZACJI INWESTYCJI

§ 8

1. Cykl realizacji zadania inwestycyjnego określonego w § 1 ust.2 i 3 będzie wynosił 18 /osiemnaście/ miesięcy od dnia uzyskania prawomocnej decyzji o zezwoleniu budowlanym.
2. Zmiana terminów realizacji zadania inwestycyjnego może nastąpić w przypadkach zaistnienia szczególnych okoliczności - niezależnych od Spółdzielni oraz wykonawców - stron umów zawartych przez Spółdzielnię w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji.

§ 9

1. Spółdzielnia zobowiązuje się udostępnić Nabywcy dom jednorodzinny wraz z garażem w celu wykonania robót wykończeniowych i aranżacji wnętrza najpóźniej na 3 /trzy/ miesiące przed przekazaniem danego budynku do użytku.
2. Nabywca ma prawo do wniesienia zmian w zakresie indywidualnego wykończenia i wyposażenia domu.
3. Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z wykonawcą i ew. projektantem określi zakres zmian i terminy ich realizacji. Uzgodnione zmiany wpływać będą na wysokość kosztów naliczonych dla danego domu jednorodzinnego.
4. Objęcie przez Nabywcę domu do wykończenia we własnym zakresie obejmuje roboty:
 - wykonanie podłóg, glazury, terakoty,
 - biały montaż: zamontowanie wanny, baterii, sanitariatów, umywalek, zlewozmywaka itp.

5. Roboty określone w ust.4 oraz koszt materiałów i urządzeń nie są objęte wartością wkładu budowlanego i obciążają bezpośrednio Nabywcę.
6. Nabywca ma prawo współkształtowania i wykończenia swojego domu jednorodzinnego w zakresie i terminach podanych przez Zarząd Spółdzielni – przy zachowaniu pełnego nadzoru inwestycyjno-technicznego ze strony Spółdzielni.

PLANOWANE KOSZTY INWESTYCJI

§ 10

1. Koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności:
 - koszt pozyskania terenu
 - koszt uzbrojenia terenu /w granicach i poza granicami działki/
 - koszt dokumentacji projektowej związanej z inwestycją
 - koszt wykonania robót budowlanych i instalacyjnych
 - koszt nadzoru inwestycyjnego i autorskiego
 - koszt obsługi geodezyjnej, jak również badań, ekspertyz i opinii
 - koszt opłat i podatków
 - koszt funkcjonowania Spółdzielni w zakresie planowania, realizacji i rozliczenia zadania inwestycyjnego.
2. Koszt budowy domu jednorodzinnego wraz z garażem stanowić będzie iloczyn powierzchni tego domu oraz kwoty 1.500,- /jeden tysiąc pięćset/ złotych, z tym zastrzeżeniem, że koszt budowy poddasza użytkowego stanowić będzie iloczyn jego całkowitej powierzchni oraz kwoty 750,- /siedemset pięćdziesiąt/ złotych.
3. Koszt budowy podlega waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano-montażowych dla budownictwa mieszkaniowego, publikowanym przez GUS.
4. Ostateczny koszt budowy zostanie powiększony o obowiązujący podatek od towarów i usług VAT.

§ 11

1. Całkowity koszt zadania inwestycyjnego może ulec zmianie jedynie w przypadkach:
 - a/ zmian warunków technicznych, wynikających z przepisów prawa lub decyzji administracyjnych uprawnionych organów,
 - b/ zmian zakresu robót w domu jednorodzinnym dokonanym przez Nabywcę /w uzgodnionym zakresie i terminach/,
 - c/ zmian w projektach technicznych i zakresie robót, uzgodnionych z reprezentacją Nabywców,
 - d/ zmian obowiązujących wysokości opłat i podatków /np. VAT/.
2. Ostateczny koszt budowy zostanie ustalony wg. kosztu rzeczywistego w ciągu 4 /czterech/ miesięcy od daty odbioru domu jednorodzinnego wraz z infrastrukturą.
3. Wynikająca z tytułu ustalenia ostatecznego kosztu różnica w stosunku do wpłat wniesionych przez Nabywcę, uregulowana zostanie przez Nabywcę lub przez Spółdzielnię w ciągu 30 /trzydziestu/ dni od daty ostatecznego rozliczenia.

§ 12

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej za zmianę planowanego terminu realizacji inwestycji, w przypadku gdy wbrew zobowiązaniom umownym co najmniej 10% /dziesięć procent/ kwoty kolejnych rat na zadanie inwestycyjne /należnych od wszystkich nabywców/ nie wpłynie na konto wskazane w § 13 pkt.4 przez okres 14 /czternastu/ dni od wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wpłaty.
2. Spółdzielnia zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Nabywców w przypadku zmiany terminu lub kosztu budowy domu określonego w umowie.

FINANSOWANIE INWESTYCJI

§ 13

1. Nabywca oświadcza i zobowiązuje się do finansowania swojego udziału w kosztach budowy w części obejmującej dom o którym mowa w § 2 umowy, w całości ze środków własnych.
2. Wpłaty rat wkładu budowlanego dokonywane będą przez Nabywcę w terminach i wysokościach określonych w § 15 Umowy.
3. Spółdzielnia zobowiązuje się gromadzić środki przekazywane przez Nabywców na oddzielnym koncie bankowym. Wpłacone przez Nabywcę środki przeznaczone będą na finansowanie zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest dom dla Nabywcy.
4. Wpłat należy dokonywać na konto Spółdzielni nr:
11101646-139771-2700-1-63 w PBK S.A. XIV O/Warszawa
5. Ryzyko z tytułu nieprawidłowego wypełnienia dyspozycji bankowej lub przekazu pocztowego oraz z tytułu braku lub opóźnienia wpływu środków na konto Spółdzielni - obciąża Nabywcę.

§ 14

1. Za nieterminowe wpłaty rat wkładu budowlanego Spółdzielnia naliczać będzie Nabywcy odsetki w wysokości 60% w skali rocznej. Wpływy uzyskane z tyt. odsetek przeznaczone zostaną na realizację inwestycji Spółdzielni.
2. W przypadku cofnięcia lokalizacji, zatrzymania budowy, nie zrealizowania inwestycji lub przydziału - z winy Spółdzielni, Nabywca otrzymuje zwrot wniesionych wpłat w ciągu 60 /sześćdziesięciu/ dni od daty zaistnienia powyższych przyczyn.
3. W razie opóźnienia realizacji harmonogramu inwestycji o więcej niż 30 /trzydzięści/ dni, niezależnie od przyczyn tego opóźnienia, Zarząd zobowiązany jest do korygowania terminów wpłat przez Nabywcę kolejnych rat wkładu budowlanego.

WKŁADY NABYWCÓW /RATY/

§ 15

1. Warunkiem dokonania przez spółdzielnię przydziału określonego w umowie domu jednorodzinnego /z zastrzeżeniem postanowień § 6 umowy/ - jest wnoszenie przez

Nabywcę rat wkładu budowlanego, w następujących terminach:

- 1/ I rata w wysokości 30% /trzydzieści procent/przewidywanego wkładu budowlanego w kwocie ~~..77.790.....~~ /słownie: ~~siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset.....~~ /
złotych wpłacana wraz z podpisaniem Umowy, dziewięćdziesiąt/
 - 2/ II rata w wysokości 15% /piętnaście procent/przewidywanego wkładu budowlanego w kwocie ~~..38.895.....~~ /słownie: ~~..trzydzieści osiem tysięcy osiemset.dziewięćdzie-~~
złotych po wykonaniu konstrukcji "stanu zero", siąt pięć /
 - 3/ III rata i następne w określonych harmonogramem inwestycji etapach, zgodnie z postępem robót.
2. Terminy i wysokości wpłat III-ej i kolejnych rat Zarząd poda do wiadomości Nabywców z 30 /trzydziesto/ dniowym wyprzedzeniem.
 3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy nastąpi na zasadach i w terminach określonych w § 11 Umowy.

§ 16

W przypadku niewpłacenia przez Nabywcę rat, zgodnie z harmonogramem określonym w § 15 – Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości określonej w § 14 ust.1 Umowy poczynając od dnia wymagalności płatności niezapłaconej raty.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 17

1. Nabywca ma prawo – w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, nie później niż do dnia otrzymania przydziału – rozwiązać Umowę za 30 /trzydziesto/ dniowym wypowiedzeniem, składając stosowne oświadczenie woli w formie pisemnej. Umowę rozwiązuje się w terminie 30 /trzydziesto/ dniowym, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Spółdzielnia ma prawo rozwiązać Umowę w przypadku, gdy Nabywca opóźnia się z wpłatą kolejnej raty co najmniej przez okres 30 /trzydziestu/ dni.
3. O zamiarze rozwiązania Umowy Spółdzielnia powinna poinformować Nabywcę pisemnie, wyznaczając 14 /czternasto/ dniowy termin do uregulowania zaległej wpłaty wraz z odsetkami.
4. Umowa może ulec rozwiązaniu w trybie natychmiastowym, w przypadku braku wpłaty zaległej raty wraz z odsetkami w terminie określonym w ust.3.

§ 18

W razie rozwiązania Umowy, dokonane przez Nabywcę wpłaty zostaną zwrócone przez Spółdzielnię w kwocie wpłaconej przez Nabywcę – bez zwrotu odsetek wpłaconych za zwłokę, a w przypadku niewpłacenia należnych Spółdzielni odsetek – z potrąceniem kwot tych odsetek – w następujących terminach:

- w ciągu 30 /trzydziestu/ dni od daty rozwiązania Umowy – przy zaawansowaniu inwestycji: nie zakończony stan "0";

- w ciągu 30 /trzydziestu/ dni od dokonania wpłaty przez nowego Nabywcę mieszkania, nie później jednak niż po upływie 3 /trzech/ miesięcy od daty rozwiązania Umowy - przy pozostałych stanach zaawansowania inwestycji.

§ 19

W przypadku rozwiązania Umowy przez Nabywcę za wypowiedzeniem /§ 17 ust.1/ - Nabywca może przenieść /zbyć/ na rzecz osób trzecich swoje prawa wynikające z niniejszej Umowy, bez konieczności uzyskania zgody Spółdzielni. Skuteczność zbycia zależy jednak od przyrzeczenia przez Zarząd przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nowego Nabywcy.

POSTANOWIENIA KONCOWE

§ 20

Integralnymi częściami niniejszej umowy są:

- opis zadania inwestycyjnego i przedmiotowego domu jednorodzinnego wraz z jego planem w skali 1:50 - Załącznik nr 1 do Umowy,
- harmonogram wpłat kolejnych rat wkładu budowlanego, w powiązaniu z harmonogramem realizacji inwestycji, który zostanie sporządzony w terminie do dnia 15.09.1997r Załącznik nr 2 do Umowy.

§ 21

Zmiany treści niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 22

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, a w odniesieniu do Nabywców będących członkami Spółdzielni również przepisy prawa spółdzielczego i postanowienia Statutu Spółdzielni.
2. Spory mogące wyniknąć z niniejszej Umowy strony oddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwego Sądu w Warszawie.

§ 24

Umowa sporządzona została w 2 /dwóch/ jednobrzmiących egzemplarzach - po jednym dla każdej ze stron.

NABYWCA

Zbigniew S. S.

SPOŁDZIELNIA

Prezes Zarządu
SM "Przy Metrze"
Ewa Zacharewicz
mgr Ewa Zacharewicz

Z-CA PREZESA
ds. Organizacyjnych
Elżbieta Dobrzańska
mgr Elżbieta Dobrzańska

Charakterystyka inwestycji oraz opis techniczny segmentu

Projektowany budynek S1 rozciąga się wzdłuż zachodniej granicy działki inwestycyjnej.

Składa się on z 16 niepodpiwniczonych segmentów w zabudowie szeregowej o wysokości II i 1/2 kondygnacji. Dojazd do garaży znajdującymi się przed segmentami na poziomie terenu jest od strony północno-wschodniej. Ogródki o głębokości min. 5,0 m znajdują się od strony południowo-zachodniej.

Konstrukcja budynku S-1 /segmentów/

- a/ ławy fundamentowe żelbetowe wylewane
- b/ ściany fundamentowe żelbetowe wylewane gr. 40 cm
- c/ ściany kl. schodowej - murowane zakończone żelbetowymi słupkami wylewanymi
- d/ biegi i podesty kl. schodowej - żelbetowe wylewane
- e/ ściany zewn. konstrukcyjne z pustaków ceramicznych
- f/ ściany konstr. wewnętrznej ceramiczne gr. 38 i 25 cm
- g/ stropy "teriva- i bis"
- h/ konstrukcja dachu drewniana

Wykończenie wewnętrzne budynku

- a/ ściany i sufity w części mieszkalnej otynkowane. Tynk kat. III pomalowany farbą akrylową w kolorze białym, w garażach tynk kat. II
- b/ drzwi wewnętrzne pełne lub szklone płytowe w kolorze białym w futrynach drewnianych
- c/ drzwi zewnętrzne wzmocnione w ościeżnicy drewnianej w kolorze białym, do garażu uchylne stalowe ocieplone
- d/ drzwi balkonowe i okna - PCV dwuszybowe w kolorze białym
- e/ skośne ściany dachu oraz kanały wyłożone płytą gipsową GKF
- f/ parapety - lastrico

Wykończenie zewnętrzne budynków

- a/ na ścianach zewnętrznych tynk akrylowy lub cementowo - wapienny
- b/ parapety zewnętrzne z blachy powlekanej w kolorze białym, obróbki blacharskie w kolorze ciemnobrązowym
- c/ rury i rynny z blachy powlekanej lub PCV
- d/ pokrycie dachów z gontów papowych w kolorze ciemnobrązowym
- e/ kominy z cegły klinkierowej

Izolacje

- izolacja termiczna uwzględniająca normalną wartość współczynnika "k"
- izolacja akustyczna, międzykondygnacyjna ze styropianu i płyty pilśniowej
- przeciwwodna i przeciwwilgociowa z trzech warstw papy
- paroizolacja - papa lub folie PCV

Instalacje

W budynku projektuje się następujące instalacje:

- woda ciepła i zimna, centralne ogrzewanie, kanalizację deszczową i sanitarną, instalację elektryczną, telefoniczną, RTV, instalację domofonową i gazową z podłączoną kuchenką.

Projektowane segmenty oddawane będą bez posadzek, białego montażu oraz wyklein ściennych.

załącznik nr 2
do umowy z dnia ...23.08.1997r.....

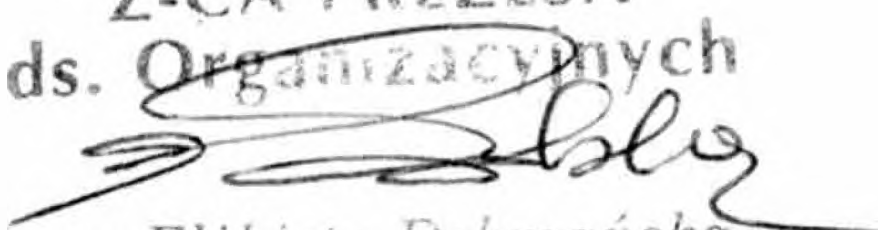
H A R M O N O G R A M W P Ł A T R A T W K Ł A D U B U D O W L A N E G O

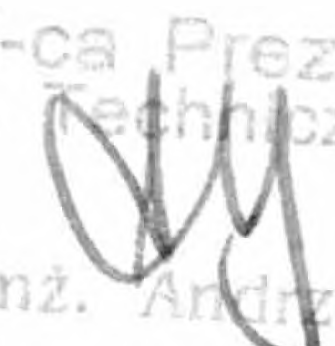
Budynek S1

I	wpłata	w wysokości 30 %	przy podpisaniu umowy
II	wpłata	w wysokości 15 %	w terminie do 01.06.1998 r. /po zakończeniu konstrukcji stanu „0”/
III	wpłata	w wysokości 20 %	w terminie do 01.08.1998 r.
IV	wpłata	w wysokości 20 %	w terminie do 01.10.1998 r.
V	wpłata	w wysokości 15 %	w terminie do 01.12.1998 r.

Uwaga

- 1/ w pozycji II należy uwzględnić ewentualną dopłatę z tytułu zwiększonej powierzchni całkowitej lokalu
- 2/ wpłata na miejsce postojowe zgodnie z umową

Z-CA PREZESA
ds. Organizacyjnych

mgr Elżbieta Dobrzańska

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych

mgr inż. Andrzej Matz