

**Umowa numer /2024
o budowę garażu na rzecz Członka SM Wspólnota**

Zawarta w dniu 2024 r. w Będzinie, zwana dalej „Umową”, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Wspólnota” w Będzinie z siedzibą pod adresem ul. Zwycięstwa 12, 42-500 Będzin, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000044254, posiadającą numer NIP: 6250009577, Regon: 000484400, reprezentowaną przez:

- 1) Jolanta Zaczekowska – Prezes Zarządu;
 - 2) Monika Chabińska – Zastępca Prezesa Zarządu;
- zwana dalej „**Spółdzielnią**”

a

członkiem Spółdzielni

adres zamieszkania:

adres w zasobach Spółdzielni (jeśli inny niż adres zamieszkania):

....., numer PESEL:

Numer członkowski:

- zwanym dalej „**Członkiem**”

- łącznie zwani dalej „**Stronami**”

Strony na podstawie art. 18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558) zawierają następującą Umowę:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest budowa przez Spółdzielnię na rzecz Członka 1 (jednego) garażu przy ul. Królowej Jadwigi w Będzinie na działkach gruntu nr 6732/21, 6732/22, 6732/30 karta mapy 18 obręb Grodziec, dla której to nieruchomości prowadzona w Sądzie Rejonowym w Będzinie V Wydział Ksiąg Wieczystych jest Księga Wieczysta o numerze KA1B/00009588/1.
2. Przez pojęcie „**garaż**” o którym mowa w ust. 1 rozumie się monolityczny prefabrykowany boks garażowy żelbetowy w ilości 1 (jeden).
3. Garaż będący przedmiotem niniejszej Umowy oznaczony jest *numerem roboczym* i znajdował się będzie na działce o numerze 6732/..... Spółdzielnia zastrzega, że przy wyodrębnieniu lokali garażowych numeracja poszczególnych garaży może ulec zmianie. Spółdzielnia informuje Członka, że po wybudowaniu wszystkich garaży planowany jest podział geodezyjny działek i wyszczególnienie zespołów garażowych.
4. Spółdzielnia oświadcza, że przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w ust. 1, a prawo to zostało ujawnione w Księdze Wieczystej o numerze KA1B/00009588/1. Nieruchomość nie jest obciążona prawem służebności ani hipoteką.

§ 2.

Zgoda na inwestycję

1. Spółdzielnia na nieruchomości opisanej w § 1 Umowy wybuduje lokale garażowe – prefabrykowane boksy garażowe żelbetowe – w ilości 44 szt., zgodnie

z pozwoleniami na budowę „Budowa trzydziestu trzech garaży (w zespole garażowym)” i „Budowa jedenastu garaży (w zespole garażowym)”.

2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie uchwałą numer 8/2023 przeprowadzonego w częściach w dniach: 06, 07, 12, 13, 19, 20, 21 czerwca 2023 r. wyraziło zgodę na odpłatne zbycie na rzecz Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Będzinie, karta mapy nr 18 obręb Grodziec, ul. Królowej Jadwigi – Orkana w Będzinie, dla których w Sądzie Rejonowym w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta o nr KA1B/00009588/1, to jest działek o numerach:

- 1) Nr 6732/21 o powierzchni 1165 m²,
- 2) Nr 6732/22 o powierzchni 965 m²,
- 3) Nr 6732/30 o powierzchni 978 m²;

z przeznaczeniem pod budowę garaży zgodnie z uzyskanymi decyzjami o warunkach zabudowy wydanyymi przez Prezydenta Miasta Będzina.

§ 3.

Członkostwo w SM „Wspólnota”

1. Warunkiem zawarcia niniejszej Umowy oraz nabycia prawa do garażu jest posiadanie członkostwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie. **W przypadku utraty statutu członka Spółdzielni przed dniem zawarcia aktu notarialnego niniejsza umowa wygasa.**
2. W przypadku wygaśnięcia umowy, zgodnie z ust. 1, Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu na rzecz Członka pieniędzy w wysokości wartości nominalnej uiszczonych przez Członka na rzecz Spółdzielni w związku z zawarciem niniejszej umowy. W przypadku wygaśnięcia Umowy Spółdzielnia jest uprawniona do zawarcia Umowy z inną osobą trzecią będącą członkiem Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia Umowy z powodów, o których mowa w ust. 1, Członkowi nie przysługuje prawo żądania odszkodowania w związku z wygaśnięciem umowy, a w szczególności odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści. Jedynym uprawnieniem Członka jest żądanie zwrotu równowartości pieniędzy uiszczonych na rzecz Spółdzielni w wysokości wartości nominalnej, zgodnie z ust. 2.

§ 4.

Zakres rzeczowy robót

1. Na zakres rzeczowy robót (budowy garaży) składa się:
 - 1) opracowanie i uzgodnienie koniecznej dokumentacji techniczno – budowlanej, wraz z wykonaniem kompletnej zewnętrznej instalacji elektrycznej WLZ dla 44 szt. garaży oraz oświetlenia zewnętrznego dróg manewrowych,
 - 2) zatwierdzenie dokumentacji w Starostwie Powiatowym w Będzinie w celu uzyskania pozwolenia na budowę,
 - 3) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub innego dokumentu zezwalającego na eksploatację garaży,
 - 4) prace geodezyjne, tj. wytyczenie miejsc pod boksy garażowe,
 - 5) usunięcie nadmiaru gruntu oraz niwelacja terenu pod budowę fundamentów,
 - 6) wykonanie fundamentów zgodnie z projektem technicznym zatwierdzonym przez Wydział Architektury w Starostwie Powiatowym w Będzinie,
 - 7) wykonanie drogi dojazdowej – placu manewrowego (ok. 900 m²) z kruszywa porfirowego granulacji od 0 do 36 o grubości warstwy 30 cm po zagęszczeniu wraz z wykonaniem z płyt ażurowych zjazdów z drogi publicznej (2 szt.),
 - 8) podział geodezyjny poszczególnych zespołów garażowych,
 - 9) transport oraz montaż gotowych garaży na ww. działkach,
 - 10) wykonanie podjazdów z kostki brukowej o grubości 8 cm na podbudowie cementowo – piaskowej wraz obrzeżem betonowym 8 x 30 do każdego z garaży,

- 11) wykonanie 8 szt. lamp oświetlenia zewnętrznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
2. Garaż powinien zawierać:
- a) bramę uchylną 2625 x 2125 mm firmy Hörmann N 80, wzór 902, stalową, ocynkowaną, kolor brązowy,
 - b) wewnętrzną instalację elektryczną,
 - c) tynk zewnętrzny mineralny, kolor biały – tzw. baranek (wszystkie widoczne po ustawieniu powierzchni),
 - d) pomalowany wewnątrz farbą emulsyjną,
 - e) pokrycie dachu papą termozgrzewalną wraz z obróbkami blacharskimi,
 - f) betonową posadzkę z progiem najazdowym
 - g) odwodnienie boks garażowego,
 - h) otwory wentylacyjne zgodne z obowiązującymi normami,
3. Spółdzielnia oświadcza, że w oparciu o zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Protokół nr 9 z dnia 26.04.2024 r. w celu realizacji inwestycji zawarła umowę o roboty budowlane z wykonawcą G.B. GARAŻE Sp. z o. o., 42-200 Częstochowa ul. Żyzna 15. Zgodnie z postanowieniami Umowy termin wykonania robót określono na dzień 31 maja 2025 r. Spółdzielnia zastrzega, że termin ten może ulec zmianie. Zmiana terminu wykonania robót nie wymaga zawiadomienia Członka ani nie powoduje zmiany niniejszej Umowy. **Spółdzielnia oświadcza, że termin zakończenia robót nie jest jednoznaczny z terminem oddania garaży do użytkowania**, a oznacza jedynie termin zakończenia prac budowlanych.

§ 5.

Wkład budowlany

1. Członek zobowiązany jest do wpłat na rzecz Spółdzielni w ramach wymaganego wkładu budowlanego w następujących ratach:
 - 1) **I część: 40.000,00 zł brutto** (słownie: czterdzieści tysięcy złotych 00/100) w terminie **7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy**;
 - 2) **Pozostałą część wkładu budowlanego** Członek uiszcza po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, w terminie do jednego dnia przed dniem zawarcia aktu notarialnego – umowy przenoszącej na rzecz Członka własność wybudowanego garażu wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej i wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej w drodze dojazdowej do garażu. Spółdzielnia zawiadomi Członka na piśmie o wysokości pozostałej części wkładu budowlanego do zapłaty wyznaczając mu co najmniej 14 dni na zapłatę.
2. Ostateczna wartość zadania inwestycyjnego (wysokość wymaganego wkładu budowlanego) zostanie ustalona po zakończeniu robót budowlanych dot. budowy wszystkich garaży w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) miesiące od dnia oddania garaży do użytkowania. W tym też terminie nastąpi rozliczenie wkładu budowlanego. O rozliczeniu Spółdzielnia zawiadomi Członka na piśmie.
3. Członek zobowiązany jest do uiszczenia wkładu budowlanego na rachunek bankowy Spółdzielni prowadzony w banku PKO BP SA o numerze **34 1020 2498 0000 8402 0019 1288**.
4. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu na rachunku bankowym Spółdzielni.
5. **Brak wpłaty raty w kwocie i w terminie określonym w § 5 ust. 1 pkt 1) umowy skutkuje wygaśnięciem niniejszej umowy.**
6. **Brak wpłaty raty w kwocie i terminie określonym w § 5 ust. 1 pkt 2) umowy stanowi podstawę do odstąpienia od niniejszej Umowy przez Spółdzielnię z wyłącznej winy Członka.**

§ 6.

Akt notarialny – ekspektatywa ustanowienia odrębnej własności garażu

1. Spółdzielnia oświadcza, że zawarcie niniejszej umowy oraz wywiązanie się przez Członka z obowiązków określonych Umową, a w szczególności obowiązku zapłaty wkładu budowlanego w pełnej wysokości, będzie podstawą do ustanowienia na rzecz Członka odrębnej własności garażu o numerze roboczym znajdującego się na działce o numerze 6732/..... wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej i wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej w drodze dojazdowej do garażu.
2. **Ustanowienie odrębnej własności nastąpi umową zawartą w formie aktu notarialnego w terminie 2 miesięcy od uzyskania pozwolenie na użytkowanie garażu.**
3. Zważywszy na fakt, iż planowany jest podział geodezyjny poszczególnych działek objętych KW o numerze KA1B/00009588/1 oraz wyodrębnienie zespołów garażowych, na dzień zawarcia niniejszej Umowy niemożliwym jest określenie wysokości udziału w części nieruchomości wspólnej, dla której obecnie prowadzona jest jedna księga wieczysta o numerze KA1B/00009588/1. Spółdzielnia zawiadomi Członka o wysokości udziału w części nieruchomości wspólnej w terminie do jednego dnia przed dniem zawarcia aktu notarialnego.
4. Koszty sporządzenia aktu notarialnego w całości ponosi Członek.
5. Członek oświadcza, że pozostaje / nie pozostaje w związku małżeńskim, a prawo odrębnej własności lokalu ma nastąpić wyłącznie na rzecz Członka / na rzecz Członka i małżonka (~~skreślić niepotrzebne~~), tj.(imię i nazwisko). Zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego Członek oświadcza, że drugi małżonek wyraził zgodę na zawarcie niniejszej umowy w formie pisemnej, a oświadczenie stanowi załącznik do umowy.

§ 7.

Opłaty za użytkowanie garażu

1. Przekazanie Członkowi garażu może nastąpić przed dniem sporządzenia aktu notarialnego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, o ile garaż zostanie oddany do użytkowania.
2. Z chwilą przekazania Członkowi garażu do dnia sporządzenia aktu notarialnego Członek zobowiązany jest wносить miesięcznie w terminie do 25-ego dnia każdego miesiąca koszty utrzymania garażu i jego / Udziału w nieruchomości wspólnej (m.in. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podatek od nieruchomości). Spółdzielnia na piśmie zawiadomi Członka o wysokości opłat oraz numerze rachunku bankowego do wpłat.

§ 8.

Wypowiedzenie Umowy

1. Niniejsza Umowa może zostać **rozwiązana** w każdym czasie za porozumieniem Stron. Wówczas postanowienia § 3 ust. 2 i 3 Umowy stosuje się analogicznie.
2. Spółdzielnia może na piśmie **wypowiedzieć** umowę, gdy Członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności garażu byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.

§ 9.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Kodeksu cywilnego oraz postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

2. Tytuły nadane po kolejnych paragrafach niniejszej Umowy mają znaczenie wyłącznie redakcyjne i nie są wiążące dla wykładni Umowy.
3. Wszelkie zmiany w treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Sądem wyłącznie właściwym do rozpoznania sporów powstałych w związku z niniejszą umową jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Spółdzielni.
5. Umowę spisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem 1 egz. dla Wykonawcy i 2 egz. dla Zamawiającego.

Za Spółdzielnię:

Członek:

.....

.....

.....

.....
(imię i nazwisko małżonka)

.....
(PESEL)

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Wspólnota” w Będzinie
Ul. Zwycięstwa 12
42-500 Będzin

OŚWIADCZENIE MAŁŻONKA

Niniejszym oświadczam, że pozostaję w związku małżeńskim z Członkiem SM „Wspólnota”
....., która/y jest stroną umowy nr z dnia
..... 2024 r. zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Wspólnota” w Będzinie.

Wobec treści art. 37 § 1 pkt 1) Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809) **oświadczam, że WYRAŻAM ZGODĘ na czynność prawną prowadzącą do odpłatnego nabycia nieruchomości**, tj. zawarcia przez mojego małżonka Umowy numer /2024 o budowę garażu na rzecz Członka SM Wspólnota.

Prawo odrębnej własności garażu ma nastąpić (zaznaczyć właściwe):

wyłącznie na rzecz Członka – mojej / mojego małżonka
.....
(imię i nazwisko)

wspólnie na rzecz małżonków, tj.
..... (imiona i nazwiska).

Będzin, dnia 2024 r.

.....
....
(czytelny podpis)