

## AKT NOTARIALNY

Dnia [\*\*\*] 2023 roku, w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Świętego Mikołaja numer 12, przed notariuszem Rafałem Najdą, stawili się: -----

- EDMUND PERDEK**, PESEL, urodzony w Polsce, zamieszkały:, którego tożsamość notariusz stwierdził na podstawie dowodu osobistego serii i numer, -----  
**JANUSZ MAREK LIPOWSKI**, PESEL 6, urodzony w Polsce, zamieszkały:, którego tożsamość notariusz stwierdził na podstawie dowodu osobistego serii i numer, -----
- [\*\*\*], PESEL [\*\*\*], urodzony w Polsce, zamieszkały: [\*\*\*], którego tożsamość notariusz stwierdził na podstawie dowodu osobistego serii i numer [\*\*\*], -----  
obaj działający przy tym Akcie w imieniu i na rzecz **Spółdzielni Mieszkaniowej "Jedynka"** z siedzibą we Wrocławiu, adres: 53-662 Wrocław, ulica Śródkowa numer 3, REGON: 001289379, NIP: 8961000040, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000169073, -----  
**Ad. 1 jako Prezes Zarządu, Ad. 2 jako Wiceprezes Zarządu, ad. 2 jako Pełnomocnik** – uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółdzielni, -----  
stosownie do okazanego wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego – informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, według stanu na dzień dzisiejszy. -----  
Ad. 1 oświadcza, że wpisy w wyżej powołanym rejestrze w części dotyczącej jego reprezentacji nie uległy zmianie od daty powołanego wydruku, jego mandat oraz kadencja nie wygasły, nie został z pełnionej funkcji odwołany ani zawieszony w jego sprawowaniu oraz że jest uprawniony do złożenia oświadczeń objętych niniejszym aktem. -----  
Ad. 2 oświadcza, że działa w imieniu i na rzecz Spółdzielni jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa, objętego Aktem notarialnym, Repertorium A numer [\*\*\*]/2023, sporządzonym w dniu [\*\*\*] lipca 2023 roku, przed czyniącym notariuszem, w tut. Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu. -----  
Ad. 2 oświadcza, że opisane wyżej pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane, ani zmienione oraz że jest uprawniony do podpisania tego aktu, a ponadto, że stan prawny ujawniony w okazanej do aktu informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców zgodny jest ze stanem faktycznym w dniu sporządzenia niniejszego aktu. -----  
Ad. 1 i ad. 2 zwani będą dalej zwani dalej również „**PRZEDSTAWICIELAMI SPÓŁDZIELNI**”; -----  
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Jedynka" z siedzibą we Wrocławiu zwana będzie także: „**SPÓŁDZIELNIĄ**”. -----
- [\*\*\*], córka [\*\*\*], PESEL: [\*\*\*], kraj urodzenia: **Polska**, według oświadczenia zamieszkała: [\*\*\*], tożsamość której notariusz stwierdził na podstawie polskiego **dowód tożsamości - wybierz** seria i numer: [\*\*\*], -----
- [\*\*\*], syn [\*\*\*], PESEL: [\*\*\*], kraj urodzenia: **Polska**, według oświadczenia

zamieszkały: [\*\*\*], tożsamość którego notariusz stwierdził na podstawie polskiego dowód tożsamości - wybierz seria i numer: [\*\*\*]. -----  
[\*\*\*] zwani będą dalej łącznie również „UBIEGAJĄCYM SIĘ”. -----  
Adres do korespondencji dla ad. 2 i ad. 3: [\*\*\*]. -----

# UMOWA O BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO

## § 1. (OPIS NIERUCHOMOŚCI)

1. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że: -----
  - 1) Spółdzielnia oświadcza, że w dniu 18 lipca 2023 r. zawarła ze spółką pod firmą **Stabilio Properties Makselan Hajduga Spółka komandytowa** z siedzibą w Tychach, adres: 43100 Tychy, ulica Lawendowa numer 1, lok. 22, REGON: 521793371, NIP: 6462995871, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000967324, przedwstępną umowę sprzedaży pod warunkiem, objętej Aktem notarialnym, Repertorium A numer 555/2023, sporządzonym, przed czyniącym notariuszem, w tut. Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu (zwana dalej również „Umową Przedwstępną”), na mocy której **Stabilio Properties Makselan Hajduga Spółka komandytowa** z siedzibą w Tychach oraz Spółdzielnia **zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży**, w której **sprzeda** na rzecz Spółdzielni – w stanie wolnym od wszelkich roszczeń i obciążeń na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem opisanych w pkt. 2) lit. b poniżej, niezabudowaną nieruchomość składającą się z działek gruntu numer 9/1, 2/4 oraz 2/6, o łącznej powierzchni wynoszącej **1,1442 ha**, położoną we Wrocławiu, opisaną bliżej w pkt 2) poniżej, a Spółdzielnia tę Nieruchomość – w stanie wolnym od wszelkich roszczeń i obciążeń na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem opisanych w pkt. 2) lit. b poniżej, **kupi – po spełnieniu się warunku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży**, tj. uzyskania przez Spółdzielnię środków na zakup Nieruchomości; -----
  - 2) nieruchomość, która jest przedmiotem Umowy Przedwstępnej, składa się z działki gruntu numer **9/1**, położonej przy ulicy Malczyckiej, id. dz. 026401\_1.0044.AR\_3.9/1, obręb ewidencyjny: 0044, Ratyń, działki gruntu numer **2/4**, 026401\_1.0044.AR\_4.2/4, obręb ewidencyjny: 0044, Ratyń, oraz działki gruntu numer **2/6**, położonej przy ulicy Malczyckiej, id. dz. 026401\_1.0044.AR\_4.2/6, obręb ewidencyjny: 0044, Ratyń, AM-3, o łącznej powierzchni wynoszącej **1,1442 ha**, która to nieruchomość zlokalizowana jest we Wrocławiu, gmina Wrocław, powiat Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WR1K/00144246/7**, zwana będzie dalej także „**Nieruchomością**”, przy czym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości widnieją następujące wpisy lub wzmianki: -----
    - a) **dział I-Sp** wolny jest od wszelkich wpisów i wzmianek o wnioskach; -----
    - b) **w dziale III** widnieją: -----
      - wzmianka numer **DZ.KW./WR1K/44451/23/1** o wpis roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "Jedynka" z siedzibą we Wrocławiu (REGON: 001289379, KRS 0000169073); -----

- **ograniczone prawo rzeczowe:** nieodpłatna bezterminowa służebność przesyłu – wpisana na rzecz **Energiapro Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu, REGON: 23017921600000; -----
  - **ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:** nieodpłatna bezterminowa służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez działkę nr 2/4;
  - **inny wpis:** odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu – wpisana na rzecz **Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A.** z siedzibą we Wrocławiu, REGON: 930155369;-----
  - **ograniczone prawo rzeczowe:** służebność przesyłu – wpisana na rzecz spółki **Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, REGON: 01571669800000; -----
- przy czym powyższe służebności przesyłu i gruntowe szczegółowo zostały opisane w **Załączniku numer 8** do tego aktu;-----
- c) w **dziale IV** wpisana jest **hipoteka umowna do kwoty 9 100 000,00 zł**, na zabezpieczenie zwrotu pożyczki wraz z umownym oprocentowaniem wynoszącym 7,75% kwoty pożyczki w skali roku, ewentualnymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia wierzytelności w wysokości określonej w odrębnych przepisach, spłata wierzytelności wynikających z umowy pożyczki z dnia 6 maja 2022 r. (Repertorium A nr 12126/2022), na rzecz **Marii Anny Szmidt-Puć**, córki Jana i Beaty, PESEL: 91053004264.-----
2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Spółdzielnia zobowiązuje się: -----
- 1) zawrzeć do dnia 31.10.2023 roku przyrzeczoną umowę sprzedaży, o której mowa w ust. 1 pkt. 1) powyżej;-----
  - 2) uzyskać do dnia 31.10.2023 roku oświadczenie wierzyciela hipotecznego **Marii Anny Szmidt-Puć**, córki Jana i Beaty, PESEL: 91053004264, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w przedmiocie **wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki** wpisanej (na dzień zawarcia tego aktu) pod numerem 4 w dziale IV księgi wieczystej numer WR1K/00144246/7, o której mowa w ust. 1 pkt. 2) lit. c powyżej. -
3. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Nieruchomość:-----
- 1) posiada **bezpośredni dostęp** do drogi publicznej – ulicy Platanowej; -----
  - 2) jest niezabudowana, jednakże nie została nabyta od Skarbu Państwa czy od jednostki samorządu terytorialnego; -----
  - 3) w rejestrze gruntów oznaczona jest: działki gruntu numer **9/1, 2/4** si **2/6** oznaczone są symbolem RV i stanowią grunty orne; -----
  - 4) położona jest na obszarze, dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała numer XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 23 lipca 2008 roku, nr 201, poz. 2240), w którym teren obejmujący Nieruchomość oznaczony jest symbolem: **4MW/2**; przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, zdrowie i opieka społeczna, wychowanie i nauczanie, zieleń, usługi podstawowe, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, terenowe urządzenia sportowe; przeznaczenie uzupełniające: pracownie artystyczne, telekomunikacja, wytwarzanie energii cieplnej, infrastruktura drogowa, urządzenia infrastruktury technicznej;-----

- 5) wolna jest od wszelkich innych obciążeń i roszczeń osób trzecich, niż opisanymi w ust. 1 pkt. 1) niniejszej umowy, nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej;-----
  - 6) nie jest przedmiotem toczącego się postępowania sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub egzekucyjnego;-----
  - 7) nie jest nieruchomością rolną, w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego;-----
  - 8) nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, ani na terenie obszaru rewitalizacji ani na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;-----
  - 9) nie spełnia przesłanek określonych w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach;-----
  - 10) nie stanowi gruntu pokrytego, w jakiegokolwiek części, śródlądowymi wodami powierzchniowymi w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, tj. wodami płynącymi albo wodami stojącymi;-----
  - 11) nie stanowi przedsiębiorstwa ani jego zorganizowanej części w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja Podatkowa oraz art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. -
4. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że w stosunku do Spółdzielni nie zostało wszczęte i nie toczy się postępowanie likwidacyjne, upadłościowe, naprawcze ani restrukturyzacyjne, ani nie ma podstaw do ich wszczęcia.-----
  5. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Rada Nadzorcza Spółdzielni wyraziła zgodę na nabycie Nieruchomości, stosowną uchwałą Rady Nadzorczej numer 03/09/RN/SM1/2022 z dnia 07.09.2022 roku, a ponadto zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie wymaga od Spółdzielni uzyskania jakiegokolwiek pozwolenia, zgody ani zatwierdzenia ze strony jakiegokolwiek sądu, organu państwowego lub innego organu ani też złożenia jakiegokolwiek wniosku do powyższych organów, jednakże Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 15a ust. 2c ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, podjął uchwałę w sprawie wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową z wnioskiem o udzielenie finansowania zwrotnego.-----

## § 2. (INWESTYCJA)

1. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że na części Nieruchomości zrealizuje zadanie inwestycyjne, polegające na wybudowaniu zespołu **4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi** wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym m.in. Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, zwana dalej „**Inwestycją**”.-----
2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że zakres rzeczowy Inwestycji określa dokumentacja projektowa sporządzona przez biuro projektowe: URGEOS Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ulicy Połabian numer 103, NIP: 8940007338, pn. osiedle „**ALEJA PLATANOWA**”, zatwierdzona ostateczną i prawomocną decyzją nr 14/2023, wydaną na rzecz obecnego właściciela nieruchomości przez Prezydenta Wrocławia w dniu 14.01.2023 r. pod numerem WAZ-B3.6740.366.2022.EK-8, o **pozwoleniu na budowę** na Nieruchomości inwestycji mieszkaniowej obejmującej budowę zespołu 4 (czterech) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi wraz

z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Malczyckiej we Wrocławiu, zwane dalej także „**Pozwoleniem na budowę**”, -----  
przy czym Spółdzielnia zobowiązuje się nabyć autorskie prawa majątkowe i prawa zależne (Prawa Autorskie) na swoją rzecz, tj. do projektu budowlanego objętego Pozwoleniem na budowę. -----

3. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że termin zakończenia Inwestycji planowany jest w terminie 24 miesiące od dnia zawarcia przez Spółdzielnię z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy kredytowej zgodnej z decyzją kredytową wydaną przez ww. Bank, której wyciąg stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy, przy czym nie później niż do dnia **31.12.2025 roku**. Jednocześnie Spółdzielnia zobowiązuje się do powiadomienia Ubiegającego się w przypadku zmiany terminu realizacji Inwestycji. -----
4. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że źródłem finansowania Inwestycji są środki wniesione przez ubiegających się członków oraz kredyt zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego. -----
5. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Inwestycja będzie realizowana przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. -----  
*W tym miejscu notariusz pouczył Ubiegającego się o treści art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa w zw. z art. 15f tejże ustawy oraz art. 9<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności o tym, że spółdzielcze lokatorskie prawo do Lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach Inwestycji, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, nieposiadającej tytułu prawnego do innego Lokalu w tej samej miejscowości, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku minionym nie przekracza wskaźników wyszczególnionych w art. 30 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;*-----  
a Ubiegający się rozumiejąc treść udzielonego pouczenia oświadcza i zapewnia, że **spełnia warunki**, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. -----
6. Ponadto Ubiegający się oświadcza, że jest świadomy zasad udzielenia i spłaty kredytu zwrotnego wskazanego powyżej, w tym, iż: -----
  - 1) Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego do wysokości nie większej niż 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;-----
  - 2) finansowanie zwrotne jest udzielane na okres nie dłuższy niż 30 lat, do okresu kredytowania wlicza się okres karencji w spłacie kapitału;-----
  - 3) Bank Gospodarstwa Krajowego może odmówić udzielenia finansowania zwrotnego lub żądać, w całości lub w części, zwrotu udzielonego finansowania zwrotnego, w przypadku naruszenia przez kredytobiorcę warunków, na jakich jest udzielane finansowanie.-----
7. Ubiegający się oświadcza, że jest świadomy zasad naliczania i zapłaty kosztów związanych z zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu, w przypadku udzielenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego finansowania zwrotnego, w tym poniesienia kosztów kredytu w części przypadającej na Lokal, kosztów eksploatacyjnych przypadających na Lokal oraz innych kosztów, które w szczególności wynikają z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.-----

8. Ubiegający się oświadcza, że zapoznał się z treścią księgi wieczystej numer WR1K/00144246/7, obecnym stanem nieruchomości, jej położeniem, dostępem do drogi publicznej, projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę, w oparciu o które realizowana jest Inwestycja, Statutem Spółdzielni oraz opisanymi w niniejszej umowie zasadami, na jakich realizowana jest Inwestycja i oświadcza, że nie wnosi do nich uwag ani zastrzeżeń.-----
9. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Spółdzielnia zobowiązuje się wybudować na Nieruchomości m.in. budynek mieszkalny, wielorodzinny, składający się z czterech kondygnacji naziemnych i jednej podziemnej, w której znajdować się będzie hala garażowa z miejscami postojowymi (zwany w niniejszej umowie także „**Budynkiem**”), wybudować w tym Budynku Lokal oraz zgłosić właściwym organom nadzoru budowlanego zakończenie budowy i uzyskać decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie Budynku (w tym uzyskania zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w zakresie przystąpienia do użytkowania).-----

### § 3. (LOKAL I ZOBOWIĄZANIA STRON)

1. Strony oświadczają, że przedmiotem niniejszej umowy jest wybudowanie przez Spółdzielnię dla Ubiegającego się Lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym [\*\*\*] (Lokal nr [\*\*\*]), w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem projektowym [\*\*\*], którego powierzchnia ustalona na podstawie dokumentacji projektowej wynosi [\*\*\*] m<sup>2</sup>, położonego na [\*\*\*] kondygnacji (parterze/[\*\*\*] piętrze) budynku, zwany dalej „**LOKALEM**”, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z balkonu ogródka, przylegającego do Lokalu i miejsca postojowego numer [\*\*\*], zlokalizowanego w hali garażowej położonej na kondygnacji -1 Budynku (zwanego także „**Miejscem Postojowym**”). -----  
Rzuty Lokalu (wraz z jego układem pomieszczeń) i Miejsca Postojowego stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy. -----
2. Ubiegający się oświadcza, że zapoznał się z opisem technicznym, infrastrukturą (zagospodarowaniem), lokalizacją Inwestycji, projektem budowlanym, w tym z rzutami Lokalu i Miejsca Postojowego, a także położeniem na rzutach pomieszczeń, jest mu znany stan faktyczny i prawny Lokalu oraz Miejsca Postojowego – i na tej podstawie dokonał powyższego wyboru.-----
3. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że po zakończeniu realizacji Inwestycji, o którym mowa w § 2 tego aktu, w szczególności po wybudowaniu Lokalu, Spółdzielnia **zobowiązuje się** zawrzeć z Ubiegającym się umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu, na warunkach określonych w niniejszej umowie oraz oddać Ubiegającemu się Lokal do używania wraz z prawem do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego.-----
4. Ubiegający się zobowiązuje się:-----
  - 1) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego Lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, zgodnie z postanowieniami § 3 tego aktu; -----
  - 2) po wybudowaniu Lokalu zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu, na warunkach określonych w niniejszej umowie i przyjąć Lokal do używania wraz z prawem do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego;-----

5. Ubiegający się zrzeka się prawa do korzystania z innych miejsc postojowych, które zostaną przeznaczone przez Spółdzielnię do wyłącznego korzystania przez inne osoby.-----
6. W związku z art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Ubiegający się oświadcza, że **wyraża zgodę** na zawarcie przez Spółdzielnię z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy kredytu budowlanego z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów inwestycji, pn.: „Aleja Platanowa” do łącznej sumy **55.504.392,00 złotych** na okres spłaty wynoszący **30 lat**. -----  
Warunki kredytu (w tym oprocentowanie oraz warunki jego zmiany) określa decyzja kredytowa wydana przez ww. Bank, której wyciąg stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy. Decyzja ta będzie podstawą do zawarcia umowy kredytu przez Spółdzielnię z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. -----
7. Strony zgodnie postanawiają, że z mocy art. 9<sup>2</sup> ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych możliwość wyodrębnienia i przeniesienia na własność Lokalu mieszkalnego, nastąpi dopiero po upływie 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie Budynku, przy czym zgodnie z art. 9<sup>2</sup> ust. 3 ww. ustawy zgodę na wyodrębnianie na własność lokali w nieruchomości podejmie Walne Zgromadzenie Spółdzielni w formie uchwały. -----
8. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Lokal mieszkalny zostanie przekazany w standardzie określonym w **Załączniku nr 4** do niniejszej Umowy. -----

#### § 4. (OŚWIADCZENIA STRON)

1. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do zmian w projekcie budowlanym (również zmian technologicznych i materiałowych), które okażą się wskazane lub konieczne ze względu na wymagania odpowiednich władz w procesie inwestycyjnym, przyjmując jednocześnie zasadę nieobniżania standardu Lokalu. -----
2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że o zmianach w projekcie budowlanym, mających charakter zmian istotnych (w rozumieniu Prawa Budowlanego), Spółdzielnia niezwłocznie zawiadomi Ubiegającego się. -----
3. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do podziału działki/działek stanowiącej Nieruchomość oraz wydzielania z tej Nieruchomości działki/działek pod poszczególne budynki, stacje trafo, inne urządzenia infrastruktury technicznej, drogi lub w innych uzasadnionych celach. -----  
W przypadkach, o których mowa wyżej, wielkość i kształt działki/działek, która zostanie zabudowana danym budynkiem, zostanie ustalona w ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu podziału.-----
4. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Nieruchomość lub działki powstałe z jej podziału mogą być obciążone nieodpłatnie prawami i roszczeniami osób trzecich w zakresie uzasadnionym koniecznością zapewnienia prawidłowej realizacji i korzystania z Inwestycji oraz dostępu i korzystania z terenów sąsiednich, , w szczególności Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do ustanawiania stosownych służebności gruntowych, oraz użytkowania – na rzecz właściwych użytkowników sąsiednich nieruchomości lub każdorazowych właścicieli pozostałych nieruchomości, w tym polegających na służebności przejazdu i przechodu przez Nieruchomość lub działkach powstałych z podziału Nieruchomości, a **Ubiegający się przyjmuje to do wiadomości**. -----

5. **Ubiegający się przyjmuje do wiadomości**, że na Nieruchomości zostanie wybudowana i umieszczona infrastruktura obsługująca całą inwestycję, w tym także sieci i urządzenia stanowiące odrębną własność dostawców energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody z odprowadzeniem ścieków, operatorów telefonicznych, telewizji kablowej i innych mediów, które są lub będą dostarczane do Nieruchomości. -----  
Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Spółdzielnia jest upoważniona do wyrażenia zgody na ich usytuowanie oraz ustanowienia na rzecz dostawców mediów oraz właścicieli wymienionych wyżej sieci i urządzeń stosownych służebności, w tym służebności przesyłu. -----  
Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że ewentualne odszkodowania lub wynagrodzenie za ustanowienie służebności przysługuje wyłącznie Spółdzielni. **Ubiegający się wyraża zgodę** na nieodpłatne udostępnienie Nieruchomości dostawcom mediów oraz innym właścicielom sieci i urządzeń i ich następcom prawnym w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, konserwacją, utrzymaniem, zainstalowaniem, lokalizacją, modernizacją oraz eksploatacją należących do nich sieci i urządzeń, a nadto zrzeknie się roszczeń z tytułu lokalizacji na Nieruchomości urządzeń infrastruktury wyżej opisanej, stanowiącej własność dostawców mediów lub służącej eksploatacji budynków. -----

#### § 5. (WKŁAD MIESZKANIOWY)

1. Ubiegający się zobowiązuje się do wniesienia na rzecz Spółdzielni wkładu mieszkaniowego, obejmującego całkowite koszty budowy przypadające na Lokal, stanowiący Lokal, według zasad określonych w Statucie. -----
2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że zasady ustalania wysokości kosztów budowy Lokalu określa Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy lokali, stanowiący **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy, natomiast zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu określa **Załącznik nr 7** do tego aktu. -----

#### § 6. (SPOSÓB ZAPŁATY I ZABEZPIECZENIA)

1. Strony oświadczają, że wstępny koszt budowy Lokalu (*wkład mieszkaniowy*) ustala się na kwotę [\*\*\*] złotych **brutto** (wraz z należnym podatkiem od towarów i usług).-----
2. Ubiegający się wnosi na rzecz Spółdzielni część wstępnego wkładu mieszkaniowego w kwocie [\*\*\*] złotych brutto. Przedmiotową kwotę **pomniejszoną o wpłaconą opłatę rezerwacyjną, tj. kwotę 5.000,00 złotych (wpłaconą na podstawie umowy rezerwacyjnej z dnia \_\_\_\_\_ roku)**, Ubiegający się zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni numer **87 1020 5242 0000 2502 0588 5001** w terminie **5 dni** od daty zawarcia niniejszej umowy.-----
3. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że pozostała część wkładu zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w związku z czym Ubiegający się zobowiązuje się do spłaty tego kredytu wraz z ustalonym oprocentowaniem (odsetkami umownymi) i kosztami kredytu, w części przypadającej na jego Lokal, w miesięcznych ratach na zasadach przewidzianych umową kredytową, począwszy od dnia zawarcia umowy



o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu. Harmonogram spłaty kredytu Ubiegający się otrzyma przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu. Harmonogram może podlegać zmianom w razie zmian w oprocentowaniu i kosztów kredytu wprowadzonym przez kredytodawcę. O każdorazowej zmianie Ubiegający się zostanie powiadomiony na piśmie przez Spółdzielnię, przy czym Przedstawiciele Spółdzielni zapewniają, że zmiana tego harmonogramu może być jedynie dokonana na żądanie Banku Gospodarstwa Krajowego. -----

4. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że jeżeli wpłata, o której mowa w ust. 2 powyżej, oraz kredyt udzielony Spółdzielni na realizację zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na Lokal, nie wystarczą na pokrycie należnego wkładu mieszkaniowego wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów Inwestycji, Ubiegający się zobowiązany jest do jego uzupełnienia do pełnej wysokości w terminie 30 dni od daty otrzymania ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji wraz z wezwaniem do zapłaty brakującej kwoty – przy czym rozliczenie to nastąpi najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu. -----
5. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu zostanie zawarta z Ubiegającym się pod warunkiem, że **w terminie 7 dni od jej podpisania** zostaną przez Ubiegającego się dostarczone zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 9 i 13 poniżej (warunek rozwiązujący).-----
6. Strony zgodnie postanawiają, że za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni (wpływu środków na ten rachunek). -----
7. Ubiegający się zobowiązuje się dokonywać wpłat rat kredytu wraz z odsetkami na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni w terminach płatności miesięcznych opłat eksploatacyjnych dotyczących Lokalu naliczanych przez Spółdzielnię.-----
8. Strony oświadczają, że w przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Spółdzielnia może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.-----
9. Strony zgodnie postanawiają, że: -----
  - 1) tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu, o którym mowa w ust. 3 powyżej, wraz z odsetkami i kosztami kredytu oraz kosztami dochodzenia roszczeń i innymi kosztami wynikającymi z tej umowy oraz umowy ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu, Ubiegający się zobowiązuje się złożyć oświadczenie poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, obejmującego obowiązek zapłaty wszelkich wymagalnych świadczeń pieniężnych należnych Spółdzielni w związku z udokumentowanymi kosztami kredytu (w szczególności raty kredytu, odsetek Banku Gospodarstwa Krajowego) oraz innych świadczeń pieniężnych powstałych w związku z brakiem terminowej zapłaty przez Ubiegającego się kredytu w części przypadającej na Lokal, a także co do kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 7 ust. 5 tego aktu do maksymalnej wysokości **kwoty stanowiącej 150% kwoty udzielonego kredytu przypadającego na Lokal;** -----
  - 2) **zdarzeniem** w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku Ubiegającego się będzie **nadejście terminu zapłaty**, oznaczonego w sporządzonym przez Spółdzielnię **pisemnym – w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym – wezwaniu**, stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania zapłaty określonego w wezwaniu – należnego i wymagalnego – świadczenia pieniężnego i w związku

- z tym, wzywającym do zapłaty tego świadczenia pieniężnego we wskazanym terminie *(przy czym opisane wyżej wezwanie powinno: określać co najmniej podstawę prawną, wysokość i termin spełnienia świadczenia pieniężnego, a ponadto zostać sporządzone w co najmniej dwóch jednobrzmiących egzemplarzach)*, -----  
**nadany za pomocą przesyłki rejestrowanej** (w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 23) ustawy Prawo pocztowe) **na adres Ubiegającego się**, wskazany w akcie notarialnym, obejmującym powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji; -----
- 3) Spółdzielnia będzie **mogła w terminie 12 miesięcy od dnia ostatniej raty kredytu wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności jednokrotnie lub wielokrotnie**. -----
10. Ubiegający zobowiązuje się dostarczyć Spółdzielni akt notarialny o treści zgodnej z ust. 9 i 13 na własny koszt oraz upoważni Spółdzielnię do zażądania sporządzenia i odbioru dowolnej ilości wypisów tego aktu, w terminie wskazanym w ust. 5 powyżej. -----
11. Ubiegający się, najpóźniej na jeden dzień roboczy przed wydaniem mu Lokalu (o czym zostanie powiadomiony przez Spółdzielnię wezwaniem do odbioru Lokalu), zobowiązuje się do wpłaty **kaucji** w kwocie odpowiadającej **3-krotności miesięcznych opłat eksploatacyjnych**, o których mowa § 7 ust. 5, skalkulowanych na dzień wydania Lokalu oraz **3-krotności miesięcznej raty kredytu** przypadającej na Lokal (zgodnie z harmonogramem spłaty kredytu, który będzie przedłożony do umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu) – na rachunek bankowy Spółdzielni o numerze **87 1020 5242 0000 2502 0588 5001**, na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni o zapłatę rat kredytu, opłat eksploatacyjnych i innych należności Spółdzielni w związku z niniejszą umową, w tym kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia i wydania Lokalu, w przypadku określonym w § 7 ust. 4 tego aktu, kosztów napraw i odnowienia Lokalu po jego zwrocie (wydaniu) oraz kosztów przywrócenia Lokalu (zwana dalej także „**Kaucją**”).
12. Strony oświadczają, że o kwocie Kaucji Ubiegający się zostanie powiadomiony na **14 dni** przed terminem wydania Lokalu. Kaucja zostanie zatrzymana na czas obowiązywania niniejszej umowy oraz na czas trwania ustanowionego w jej wykonaniu na rzecz Ubiegającego się spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia rozwiązania niniejszej umowy na skutek wypowiedzenia jej przez którąkolwiek ze stron lub od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu lub od dnia spłaty kredytu przypadającego na Lokal, po potrąceniu należności Spółdzielni, o których mowa w zdaniu pierwszym. -----
13. Strony zgodnie postanawiają, że: -----
- 1) tytułem zabezpieczenia obowiązku opróżnienia i wydania Lokalu, Ubiegający się zobowiązuje się złożyć oświadczenie poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego, obejmującego obowiązek wydania Lokalu; -----
  - 2) **zdarzeniem**, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku wydania Lokalu będzie **nadejście terminu wydania, oznaczonego w sporządzonym przez Spółdzielnię pisemnym – w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym – wezwaniu**, stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania wydania Lokalu, określonego w wezwaniu i w związku z tym, wzywającym do wydania we wskazanym terminie, -----

*(przy czym opisane wyżej wezwanie powinno: określać co najmniej podstawę prawną, termin wydania Lokalu, a ponadto zostać sporządzone w co najmniej dwóch jednobrzmiących egzemplarzach), -----*

- nadany za pomocą przesyłki rejestrowanej** (w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe) **na adres siedziby** Ubiegającego się, wskazany w akcie notarialnym, obejmującym powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji. -----
14. Strony oświadczają, że ostateczne rozliczenie kosztów budowy Lokalu nastąpi w terminie 6 miesięcy od dnia oddania go do użytkowania, w oparciu o koszty rzeczywiste poniesione na realizację zadania inwestycyjnego, na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu oraz Regulaminu stanowiącego **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy. -----
15. Strony zgodnie ustalają, że przy zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu, zostanie przedstawione ostateczne rozliczenie kosztów wybudowania Lokalu, przy czym przyjęta dla potrzeb wyliczenia cena uwzględniać będzie rzeczywistą powierzchnię według obmiarów powykonawczych Lokalu i wartość brutto jednego metra kwadratowego, którą Strony ustalają na kwotę **9.820,00 zł brutto**, wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, w związku z czym całkowita wartość Lokalu wraz prawami z nim związanymi, wyniesie **[\*\*\*] zł brutto**, wraz z należnym podatkiem od towarów i usług. -----
16. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Spółdzielnia jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, jest uprawniona do wystawiania faktur VAT, a wniesienie wkładu mieszkaniowego lub dokonywanie wpłat na poczet spłaty kredytu przez Ubiegającego się, według obowiązujących w chwili zawarcia tej umowy przepisów, będzie opodatkowane podatkiem VAT. -----

## § 7. (WYDANIE LOKALU)

1. Strony oświadczają, że Spółdzielnia powiadomi na piśmie Ubiegającego się o gotowości wydania Lokalu w terminie **60 dni** licząc od dnia uzyskania ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenie na użytkowanie Budynku, w którym znajduje się Lokal (względnie od uzyskania zaświadczenia/klauzuli informującej, że właściwy organ nadzoru budowlanego nie zgłosił sprzeciwu co do zamiaru przystąpienia do użytkowania) – przy czym nie później niż do dnia 31.12.2025 roku. Strony dopuszczają możliwość złożenia powiadomienia w formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej Ubiegającego się, przy czym jeśli Ubiegający się nie potwierdzi otrzymania wiadomości email w ciągu 3 dni od jej wysłania przez Spółdzielnię – następnie Spółdzielnia wyśle powiadomienie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres korespondencyjny Ubiegającego się wskazany w komparycji tego aktu. -----
- Spółdzielnia może wydać Lokal Ubiegającemu się na jego pisemny wniosek przed uzyskaniem ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynku pod warunkiem zapłaty wszelkich wymagalnych świadczeń do momentu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu, w szczególności wkładu mieszkaniowego wraz z kosztami określonymi w ust. 7 poniżej oraz Kaucji („**Odbiór Techniczny**”). W takim wypadku za termin wydania Lokalu Strony będą uznawać dzień Odbioru Technicznego. -----

2. Strony oświadczają, że termin ten może ulec zmianie w przypadkach niewynikających z winy Spółdzielni, tj. wydłużenia terminu realizacji Inwestycji będącego następstwem zmiany zakresu robót oraz siły wyższej, przy czym Spółdzielnia za każdym razem jest zobowiązana poinformować Ubiegającego się na piśmie o przyczynie wydłużenia terminu i nie może on wynosić dłużej niż 120 dni. -----
3. Strony oświadczają, że Lokal zostanie przekazany do odbioru Ubiegającemu się po uzyskaniu ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie, z zastrzeżeniem ust. 1 powyżej, pod warunkiem wniesienia w określonych niniejszą umową terminach kwot wymagalnej części wkładu mieszkaniowego wraz z kosztami określonymi w ust. 7 poniżej oraz pod warunkiem dostarczenia Spółdzielni aktu notarialnego, zgodnie z § 6 ust. 9-10 oraz wpłacie kaucji opisanej w § 6 ust. 11. Wydanie Lokalu Ubiegającemu się nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię na piśmie wysłanym z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem (z zastrzeżeniem postanowień ust. 1 powyżej). -----
4. Strony oświadczają, że w przypadku niestawienia się Ubiegającego się na odbiór Lokalu w wyznaczonym terminie lub stawienia się i bezpodstawnej odmowy jego odbioru, Spółdzielni po uprzednim określeniu dodatkowego 14-dniowego terminu i jego bezskutecznym upływie przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy z winy Ubiegającego się. -----
5. Strony oświadczają, że z chwilą pozostawienia Lokalu do dyspozycji Ubiegającego się, ma on obowiązek pokrywania kosztów Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na Lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – poprzez uiszczanie opłat eksploatacyjnych zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni. -----
6. Strony oświadczają, że dopuszcza się składanie przez Ubiegającego się wniosków o dokonanie drobnych, zaakceptowanych przez Spółdzielnię zmian w aranżacji Lokalu, w nieprzekraczalnym terminie podanym przez Spółdzielnię do wiadomości z co najmniej 1-miesięcznym wyprzedzeniem. -----
7. Strony oświadczają, że w przypadku wprowadzenia zmian zawnioskowanych przez Ubiegającego się i na podstawie projektu dostarczonego Spółdzielni przez Ubiegającego się, zwiększających koszt robót budowlanych w Lokalu, Ubiegający się zobowiązany jest do pokrycia tych kosztów zgodnie z kosztorysem powykonawczym, w terminie 7 dni od dnia jego przekazania Ubiegającemu się. W razie rozwiązania umowy Ubiegający się zobowiązany jest dodatkowo do pokrycia kosztów przywrócenia Lokalu do stanu sprzed zmian wprowadzonych na wniosek Ubiegającego się. -----
8. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu w miejscu wskazanym przez Spółdzielnię w granicach Wrocławia, w terminie 14 dni od dnia przekazania Lokalu, pod warunkiem jednak uiszczenia przez Ubiegającego się ewentualnej dopłaty wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy (§ 6 ust. 4 tego aktu), a także zapłaty wymagalnych należności z tytułu spłaty kredytu wraz z odsetkami i kosztami oraz opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 5 powyżej. W razie nieprzystąpienia przez Ubiegającego się do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu lub odmowy jej zawarcia Spółdzielnia wyznaczy dodatkowy 14-dniowy termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu z zagrożeniem wypowiedzenia umowy. ---

**§ 8. (PRZYCZYNY WYGAŚNIĘCIA UMOWY)**

1. Strony oświadczają, że Spółdzielnia **może wypowiedzieć niniejszą umowę**, gdy Ubiegający się lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków Umowy określonych w § 6 tego aktu lub postanowień określonych w Statucie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanej Inwestycji byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione, a także po wybudowaniu Lokalu:
  - 1) w przypadku zalegania przez Ubiegającego się z wymagalnymi ratami kredytu, o których jest mowa w § 6 ust. 3 tego aktu, przez okres co najmniej jednego miesiąca,
  - 2) w przypadku zalegania przez Ubiegającego się z wymagalną należnością, o której mowa w § 6 ust. 4 tego aktu, przez co najmniej jeden miesiąc, -----
  - 3) w przypadku zalegania przez Ubiegającego się z wymagalnymi opłatami eksploatacyjnymi, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez okres co najmniej 6 miesięcy, -----
  - 4) w przypadku niestawiennictwa Ubiegającego się do odbioru Lokalu, określonym w § 7 ust. 4 tego aktu, -----
  - 5) w przypadku niewpłacenia kaucji opisanej w § 6 ust. 11 tego aktu w terminie tam przewidzianym, -----
  - 6) nieprzystąpienia przez Ubiegającego się, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię zgodnie z niniejszą umową, do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu lub odmowy jej zawarcia, po uprzednim wyznaczeniu na piśmie dodatkowego 14-dniowego terminu na jej zawarcie. -----
2. Ponadto Strony oświadczają, że Spółdzielnia **może wypowiedzieć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu**, z następujących przyczyn (*które to oświadczenie zostanie powtórzone w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu*): -----
  - 1) w przypadku zalegania przez Ubiegającego się z wymagalnymi ratami kredytu, o których jest mowa w § 6 ust. 3 tego aktu, przez okres co najmniej jednego miesiąca,
  - 2) w przypadku zalegania przez Ubiegającego się z wymagalną należnością, o której mowa w § 6 ust. 4 tego aktu, przez co najmniej jeden miesiąc, -----
  - 3) w przypadku zalegania przez Ubiegającego się z wymagalnymi opłatami eksploatacyjnymi, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez okres co najmniej 6 miesięcy. -----
3. Ubiegający się ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku gdy Spółdzielnia nie powiadomi Ubiegającego się o gotowości do wydania Lokalu, w terminie określonym w niniejszej Umowie **i z tego powodu Ubiegającemu się przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Ubiegający się zobowiązany jest wyznaczyć Spółdzielni 120-dniowy termin na wydanie Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy – z obowiązkiem zwrotu przez Spółdzielnię wszelkich wpłat dokonanych na poczet Lokalu.**-----
4. Strony oświadczają, że umowa ta może być rozwiązana w dowolnym czasie za porozumieniem stron, przy czym oświadczenie o rozwiązaniu niniejszej umowy powinno być złożone w formie aktu notarialnego. -----

Ponadto Strony postanawiają, że Ubiegający się może przenieść ogół swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy oraz umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu na nowego ubiegającego się. Jednakże umowa przeniesienia ogółu praw i obowiązków **wymaga zachowania formy aktu notarialnego oraz uprzedniej zgody Spółdzielni** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. -----

Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że Spółdzielnia wyrazi zgodę na przeniesie ogółu praw i obowiązków Ubiegającego się, jeżeli nowy ubiegający się zobowiąże się w umowie przeniesienia ogółu praw i obowiązków do wpłaty wkładu mieszkaniowego w wysokości wkładu wpłaconego przez Ubiegającego się oraz zobowiąże się do ponoszenia wszystkich pozostałych opłat zgodnych z niniejszą umową. -----

Po zawarciu i dostarczeniu Spółdzielni umowy przenoszącej ogółu praw i obowiązków na powyższych warunkach – Spółdzielnia zwróci Ubiegającemu się wniesioną część wkładu mieszkaniowego pomniejszoną o wszelkie zaległości określone w niniejszej umowie. ----

5. Strony oświadczają, że **Ubiegający się będzie mógł wypowiedzieć** niniejszą umowę lub umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu w dowolnym czasie, bez podania przyczyny, przy czym okres wypowiedzenia – niezbędny dla Spółdzielni na znalezienie nowego ubiegającego się – wynosi wtedy 6 miesięcy. -----
6. Strony oświadczają, że w razie rozwiązania lub z innego powodu wygaśnięcia umowy, Spółdzielnia zwróci Ubiegającemu się wniesioną część wkładu mieszkaniowego pomniejszoną o wszelkie zaległości określone w niniejszej umowie oraz koszty przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego określone w § 7 ust. 7 tego aktu, w terminie 90 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy pod warunkiem opróżnienia i wydania Lokalu. -----
7. Strony oświadczają, że okres wypowiedzenia niniejszej umowy wynosi 3 dni, z zastrzeżeniem ust. 5 powyżej. -----
8. Strony oświadczają, że w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy po przekazaniu Lokalu Ubiegającemu się, lecz przed zawarciem przez Strony umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu, Ubiegający się zobowiązany jest w terminie 3 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do zwrotnego przekazania Lokalu Spółdzielni. -----

## § 9. (RODO)

1. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że dane osobowe Ubiegającego się, podane w niniejszej umowie, w tym: imię i nazwisko, imiona rodziców, nazwisko panieńskie Ubiegającego się oraz rodziców Ubiegającego się, numer PESEL, dane kontaktowe (adres poczty elektronicznej, numer telefonu), adres zamieszkania i adres do korespondencji, dane dokumentu tożsamości, obywatelstwo, informacja o związku małżeńskim i ustroju majątkowym małżeńskim, dane osób uprawnionych wspólnego zamieszkania z Ubiegającym się, będą przetwarzane: -----
  - 1) w celu i w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej umowy, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt b) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej: RODO; -----

- 2) w celu ustalenia, dochodzenia i obrony przed roszczeniami na podstawie art. 6 ust. 1 pkt f) RODO;-----
- 3) w celu realizacji obowiązków ustawowych na podstawie art. 6 ust. 1 pkt c) RODO. --
2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia niniejszej umowy. -----
3. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że administrator nie stosuje automatycznego podejmowania decyzji w oparciu o analizę danych osobowych.-----
4. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają, że dane osobowe nie będą przekazywane do państw spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego.-----
5. Ubiegający się oświadcza, że **został poinformowany** o prawie wglądu do swoich danych oraz ich poprawiania. Ubiegający się oświadcza, że podaje swoje dane dobrowolnie. ----
6. Ubiegający się **wyraża zgodę** na przekazanie przez Spółdzielnię danych osobowych Ubiegającego się administratorowi nieruchomości w zakresie wykonywania czynności zarządu i należytego administrowania nieruchomością oraz podmiotom realizującym zobowiązania z tytułu rękojmi i gwarancji, a nadto instytucji finansującej Spółdzielnię oraz podmiotom współpracującym ze Spółdzielnią w zakresie wykonania niniejszej umowy i dochodzenia roszczeń, w szczególności: notariuszowi sporządzającemu umowy lub oświadczenia, podmiotowi odpowiedzialnemu za świadczenie usług IT, księgowych, rachunkowych, prawnych.-----
7. Ubiegający się oświadcza, że **został poinformowany i wyraża zgodę** na umieszczenie jego danych osobowych w bankowym zbiorze danych Banku Gospodarstwa Krajowego lub innej instytucji finansowej jako administratora danych. -----
8. Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 RODO, Spółdzielnia niniejszym informuje, iż: -----
  - 1) administratorem danych osobowych Ubiegającego się jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedynka” z siedzibą we Wrocławiu, przy ulicy Środkowa numer 3, (kod pocztowy: 53-662); -----
  - 2) dane osobowe Ubiegającego się będą przechowywane przez okres niezbędny dla wykonania przez Spółdzielnię obowiązków związanych z realizacją niniejszej umowy, a po jej zakończeniu do upływu terminu przedawnienia roszczeń określonego w polskich przepisach prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego; -----
  - 3) Ubiegający się ma prawo żądania od Administratora dostępu do treści swoich danych osobowych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych, a także żądania usunięcia danych w przypadku spełnienia jednej z przesłanek określonych w RODO (art. 17 RODO);-----
  - 4) Ubiegający się ma prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania przez Ubiegającego się, że przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy RODO;-----
  - 5) podanie przez Ubiegającego się danych osobowych jest warunkiem zawarcia niniejszej umowy. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak brak ich podania skutkować będzie brakiem zawarcia niniejszej umowy lub jej wypowiedzeniem z przyczyn leżących po stronie Ubiegającego się.-----

#### § 10. (OŚWIADCZENIE UBIEGAJĄCEGO SIĘ)

Ubiegający się oświadcza, iż zapoznał się ze wszystkimi załącznikami do Umowy, w tym

w szczególności z wyciągiem warunkowej decyzji kredytowej Banku Gospodarstwa Krajowego, Regulaminem rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali oraz zakresem rzeczowym realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiącymi załączniki do niniejszej umowy. -----

### § 11. (OŚWIADCZENIA)

1. Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza umowa jest umową warunkową, której postanowienia wejdą w życie z chwilą spełnienia się następującego warunku zawieszającego (zajścia zdarzenia), tj. **Ubiegający się wpłaci część wkładu mieszkaniowego określoną w § 6 ust. 2 tego aktu** – w terminie tam określonym. -----
2. Strony oświadczają, że po wejściu w życie niniejszej umowy, tj. po spełnieniu warunku określonego w ust. 1, Strony ustalają, że umowa rozwiąże się w przypadku, gdy własność nieruchomości nie zostanie przeniesiona na Spółdzielnię w terminie do dnia 31 października 2023 r. (warunek rozwiązujący). O ziszczeniu się warunku rozwiązującego niniejszą umowę Spółdzielnia niezwłocznie poinformuje Ubiegającego się oraz zwróci mu wpłacone na rzecz Spółdzielni kwoty w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy. -----
3. Strony oświadczają, że jeżeli po stronie Ubiegającego się występuje więcej niż jedna osoba, zobowiązania tych osób wynikające z Umowy mają charakter solidarny. -----
4. Strony oświadczają, że w przypadku sporów wynikłych między stronami, a dotyczących postanowień niniejszej umowy, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Spółdzielni. -----

### § 12. (DOKUMENTY)

Do Aktu okazano:-----

**UMOCOWANIE** -----

- 1) powołane w komparycji tego aktu pełnomocnictwo; -----

**WYDRUKI Z REJESTRÓW** -----

- 2) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000169073, stan z dnia sporządzenia niniejszego Aktu;-----
- 3) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną, na dzień dzisiejszy, odpowiadający treści księgi wieczystej numer WR1K/00144246/7; -----

**DOKUMENTY KORPORACYJNE SPÓŁDZIELNI**-----

- 4) uchwałę nr 09/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” z dnia 14.06.2018 roku w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni wraz załącznikiem do uchwały, tj. tekstem jednolitym Spółdzielni;-----
- 5) uchwały: Zarządu Spółdzielni numer 02/08/Z/SM/2022 z dnia 26.08.2022 roku oraz Rady Nadzorczej numer 03/09/RN/SM1/2022 z dnia 07.09.2022 roku – w sprawie zgody na nabycie Nieruchomości i źródła finansowania w postaci kredytu zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego; -----

**DOKUMENTY DOTYCZĄCE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI**-----



- 6) ostateczną decyzję wydaną z up. Prezydenta Wrocławia numer 14/2023 z dnia 04.01.2023 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę;-----
- 7) zaświadczenie numer 1990/2023 z dnia 20.02.2023 roku wydane przez Departament Architektury i Budownictwa informujące, że decyzja wydana przez Prezydenta Wrocławia numer 14/2023 z dnia 04.01.2023 r., jest ostateczna;-----
- 8) uproszczony wypis z rejestru gruntów wraz z mapą ewidencyjną wydane dnia 26.04.2022 r. z up. Prezydenta Wrocławia dla działek gruntu numer 2/6 i 9/1;-----
- 9) uproszczony wypis z rejestru gruntów wraz z mapą ewidencyjną wydane dnia 29.04.2022 r. z up. Prezydenta Wrocławia dla działki gruntu numer 2/4;-----
- 10) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany dnia 29.04.2022 r. z up. Prezydenta Wrocławia dla Nieruchomości (Uchwała numer XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 23 lipca 2008 roku, nr 201, poz. 2240);-----
- 11) zaświadczenie wydane dnia 29.04.2022 r. z up. Prezydenta Wrocławia, w którym zaświadcza, iż m. in. działki numer 2/4, 2/6 i 9/1 nie są objęte uproszczonym planem urządzania lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach.-----

### § 13. (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Strony oświadczają, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmiany danych korespondencyjnych stron, o czym Strony będą się nawzajem zawiadamiać w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Jednocześnie Strony postanawiają, że zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu nie będzie wymagało formy aktu notarialnego, jednakże zastrzegają, że zawarcie przedmiotowej umowy będzie wymagało formy pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.-----
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową, jako też wykładni postanowień niniejszej Umowy Strony będą stosować:-----
  - 1) przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych;-----
  - 2) przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze;-----
  - 3) postanowienia Statutu Spółdzielni;-----
  - 4) postanowienia aktów prawnych organów Spółdzielni wydane zgodnie z przepisami prawa regulujące kwestie stanowiące przedmiot niniejszej umowy;-----
  - 5) inne przepisy regulujące przedmiot niniejszej umowy.-----

*Notariusz pouczył Strony także w tym miejscu o treści art. 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.*-----
3. Załącznikami do niniejszej umowy są:-----
  - 1) **Załącznik nr 1** – wyciąg z decyzji kredytowa Banku Gospodarstwa Krajowego;-----
  - 2) **Załącznik nr 2**– rzut Lokalu i rzut hali garażowej z Miejscem Postojowym;-----
  - 3) **Załącznik nr 3** – plan zagospodarowania terenu;-----
  - 4) **Załącznik nr 4** – standard wykończenia Lokalu;-----

- 5) **Załącznik nr 5** – Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu;-----
- 6) **Załącznik nr 6** – oświadczenie Ubiegającego się;-----
- 7) **Załącznik nr 7** – zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego; -----
- 8) **Załącznik nr 8** – wykaz służebności. -----

\*\*\*

1. Koszty umowy ponosi Ubiegający się. -----
2. Pobrano: -----
  - 1) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 2 i § 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej----- **\_\_\_\_,00**
  - 2) podatek od towarów i usług VAT tj. 23% od kwoty w pkt 1) ----- **\_\_\_\_,00**
3. Na podstawie art. 84a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych – pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.