

UMOWA NR .../2024
O BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO

W dniu lutego 2024 r. w Jaśle pomiędzy:

1. Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Jaśle (38-200), przy ul. 3 Maja 40, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie – XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000096003, reprezentowaną przez członków Zarządu:
Janusza Przetacznika - Prezes Zarządu,
Grzegorza Mielecha - Zastępca Prezesa Zarządu
posiadającą numer NIP: 685-000-73-16, zwaną dalej "SPÓŁDZIELNIĄ", a
2. Panem, s.,
zamieszkałym:
legitymujący się DO serii nr, PESEL

zwany dalej "NABYWCA"

zawarta została Umowa o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr ewidencyjny o powierzchni ha położone w Jaśle przy ulicy Bednarskiej 11 dla których w Sądzie Rejonowym w Jaśle jest założona i prowadzona księga wieczysta nr KS1J/00078023/6.
2. Spółdzielnia oświadcza, że w zakresie swej działalności realizuje na nieruchomości opisanej w ust. 1 budowę lokalu mieszkalnego zgodnie z wydaną w dniu roku prawomocną DecyzjąStarosty Jasielskiego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.
3. Spółdzielnia oświadcza, że wykonawcą zadania, o którym mowa w ust. 3 jest:
.....

§ 2

1. Spółdzielnia zobowiązuje się w terminie **do 15 maja 2024 r.** - wydać Nabywcy lokal mieszkalny nr, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust.2 i 3, o oszacowanej powierzchni użytkowej: m² usytuowanym na (**parterze**) wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką lokatorską o powierzchni m² w budynku położonym na nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej Umowy oraz w terminie do dwóch miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku ustanowić notarialnie i przenieść na Nabywcę odrębną własność tego lokalu wraz z ułamkowym udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu.
2. Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość wcześniejszego przekazania lokalu Nabywcy. Postanowienia § 3 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Rzut lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej (początkowej) przyjmowanej w niniejszej umowie przyjmuje się wymiary według dokumentacji projektowej. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo

odstępstwa od zadeklarowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego $\pm 2\%$, o której mowa w ust.1, z uwagi na uwarunkowania architektoniczno-urbanistyczne czy wykonawcze. Powierzchnia przedmiotowego lokalu zostanie ustalona po oddaniu inwestycji do użytkowania przy zachowaniu poniższych zasad:

- a) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego oblicza się zgodnie z PN- ISO 9836:1997,
 - b) do obliczania powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się obmiaru pomieszczeń na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym,
 - c) przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego do $0,1 \text{ m}^2$ oraz przejść w ścianach, drzwiach i oknach.
5. Z chwilą zawarcia niniejszej umowy powstaje **ekspektatywa własności lokalu**. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 6. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
 7. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

ZASADY FINANSOWANIA

§ 3

1. Strony zgodnie ustalają, że Nabywca z tytułu budowy lokalu mieszkalnego, zobowiązuje się do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal opisany w § 2 niniejszej Umowy, przez wniesienie wkładu budowlanego w wysokości brutto **zł** (słownie:) z zastrzeżeniem § 4 niniejszej umowy.
2. Spółdzielnia dopuszcza zmniejszenie, maksymalnie do **35%** wpłacanych miesięcznych zaliczek na poczet wkładu budowlanego. Od niewniesionej części zaliczek na wkład budowlany Spółdzielnia nalicza odsetki bieżące w wysokości **stopy lombardowej NBP** z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego obowiązek wpłaty bieżącej raty inwestycyjnej (zaliczki na poczet wkładu budowlanego). Odsetki bieżące są płatne wraz z ratą inwestycyjną tj. ustaloną w umowie o budowę lokalu miesięczną zaliczką na wkład budowlany.
3. W przypadku odstąpienia od budowy lokalu wpłacone odsetki, o których mowa w ust. 3 nie podlegają zwrotowi.
4. Nabywca zobowiązuje się do wpłacania zmniejszonych miesięcznych zaliczek na poczet wkładu budowlanego oraz bieżących odsetek od wymagalnych rat. Łączna wysokość zaliczek wnoszonych w trakcie realizacji inwestycji nie może być niższa niż **PLN** (słownie:) i powinna stanowić równowartość co najmniej% wkładu budowlanego, o którym mowa w ust.1, z zastrzeżeniem postanowień § 4, niniejszej umowy.
5. Nabywca niniejszym zobowiązuje się do dokonania na rzecz Spółdzielni wpłat na poczet wkładu budowlanego w wysokościach i w terminach podanych w Załączniku Nr 3 do niniejszej umowy umożliwiających Spółdzielni bieżące finansowanie inwestycji w części przypadającej na lokal. Każdy przelew powinien wskazywać nazwę kupującego, nr Umowy oraz nr kolejnej raty - zgodnie z harmonogramem określonym w Załączniku Nr 3.
6. Wysokość wkładu budowlanego lokalu mieszkalnego obejmuje wartość udziału w prawie własności gruntu oraz koszty: przygotowania, prowadzenia i obsługi inwestycji, budowy infrastruktury technicznej (uzbrojenie, przyłącza) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budowy budynku w części przypadającej na lokal.

7. Udział Nabywcy w gruncie oraz we współwłasności części wspólnych budynku zostanie obliczony po jego wybudowaniu, wtedy też zostanie podana ostateczna wartość udziału Nabywcy w gruncie oraz nieruchomości wspólnych budynku.

§ 4

1. Wartość wkładu budowlanego ustalonego w § 3 niniejszej umowy jest wstępnym kosztem budowy lokalu mieszkalnego, bez uwzględnienia kosztów zakupu i montażu instalacji OZE. Ostateczne rozliczenie inwestycji i ustalenie wysokości wkładu budowlanego nastąpi na podstawie rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów ich realizacji, aktualnej rynkowej wartości przynależnej do budynku działki inwestycyjnej oraz powierzchnię lokali i pomieszczeń do nich przynależnych obliczoną w oparciu o inwentaryzację powykonawczą. Ostateczne rozliczenie nastąpi w terminie 3 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania.

STANDARD LOKALU I JEGO ZMIANY

§ 5

1. Standard wykonania i wykończenia lokalu mieszkalnego obejmuje wykonanie następujących robót budowlano – instalacyjnych:
 - a) tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, płyty gipsowe,
 - b) warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy cementowej zatarte na gładko,
 - c) montaż stolarki okiennej PCV w okleinie o parametrach $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ i drzwi wejściowe (zgodnie z projektem),
 - d) osadzenie parapetów
 - e) wentylacja grawitacyjna,
 - f) instalacja wody zimnej i ciepłej zakończona wodomierzami z odczytem radiowym zainstalowanymi na klatce schodowej, bez montażu urządzeń odbiorowych tzw. białe-go montażu – baterii, umywalek, zlewów, muszli sedesowych, wanien, brodzików wraz z instalacją kanalizacji sanitarnej instalacja kanalizacyjna z podejściami, bez montażu urządzeń sanitarnych i bez syfonów,
 - g) instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami wyposażonymi w zawory termostatyczne i zainstalowanym indywidualnym ciepłomierzem (tzw. ogrzewanie etażowe),
 - h) instalacja elektryczna zakończona kontaktami i gniazdami bez montażu urządzeń oświetleniowych,
 - i) instalacja domofonowa zakończona unifonem zamontowanym w lokalu mieszkalnym
 - j) instalacja teletechniczna (telekomunikacyjna – światłowód w rurażu) zakończona złączką/gniazdem sprowadzona od każdego lokalu do pomieszczenia technicznego,
 - k) instalacja ATC (antena telewizji cyfrowej naziemnej – antena, światłowód w rurażu) zakończona jednym gniazdem zainstalowanym w salonie/pokoju z aneksem jadalnym,
 - l) balkony wykonane jako monolityczne, wykończone płytkami gresowymi lub żywicą.
2. Nabywca może żądać od Spółdzielni zamontowania dostarczonych drzwi wewnętrznych. Należność za ich montaż nie może być wyższa niż **378,00 zł brutto** za sztukę.
4. Standard wykonania i wykończenia pomieszczeń wspólnych - klatki schodowej, korytarzy:
 - na ścianach klatki schodowej tynk cienkowarstwowy mozaikowy do wysokości 150 cm, malowane,
 - balustrady schodowe i balkonowe stal nierdzewna,
 - posadzki wykonane z płytek gres.

5. Strony zgodnie ustalają, iż powierzchnia lokalu, o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy, wobec uwarunkowań technologicznych i wykonawczych oraz zmian wprowadzonych przez Nabywcę może ulec zmianie (zgodnie z obmiarem przeprowadzonym zgodnie z normą PN-ISO 9836). Ostateczna wysokość wkładu budowlanego lokalu mieszkalnego zostanie ustalona w oparciu o rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię wydatki na realizację inwestycji w części przypadającej na lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonym na podstawie powierzchni lokali i pomieszczeń do nich przynależnych obliczonych w oparciu o inwentaryzację powykonawczą. Wpłata albo wypłata nastąpi w ramach rozliczenia końcowego.
6. W przypadku zmiany powierzchni mieszkania, o której mowa w § 2 ust. 1 o więcej niż o 5%, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy o budowę lokalu. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu Nabywcy w terminie 30 dni od daty złożenia pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu od umowy kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet wkładu budowlanego w wysokości nominalnej.

ODBIÓR LOKALU

§ 6

1. Odbiór lokalu następuje w terminie do 2 miesięcy od daty umownego terminu zakończenia zadania inwestycyjnego. O terminie odbioru Spółdzielnia zawiadomią Nabywcę co najmniej z 7-dniowym wyprzedzeniem pisemnie listem wysłanym na adres korespondencyjny lub telefonicznie. W razie nieusprawiedliwionej nieobecności Nabywcy, Spółdzielnia ma prawo do sporządzenia jednostronnego protokołu i przesłania go pocztą Nabywcy.
2. Niezależnie od odbioru, o którym mowa w ust. 1, Nabywcy przysługuje roszczenie o udział w odbiorze przez Spółdzielnię od Generalnego Wykonawcy zadania inwestycyjnego. Postanowienia dotyczące zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli przy odbiorze przedmiotu Umowy zostaną stwierdzone usterki, Spółdzielnia usunie te usterki w terminie ustalonym przez strony. Jeśli istota usterki wymaga skonsultowania się z Generalnym Wykonawcą, Spółdzielnia poda Nabywcy w ciągu 3 dni roboczych przewidywany termin usunięcia usterek i ich odbioru przez Nabywcę. Stwierdzone w trakcie odbioru lokalu usterki nie uprawniają Nabywcy do przerwania czynności odbioru. Usunięcie usterek zostanie przez strony stwierdzone protokolarnie. Jeśli Nabywca w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dokona odbioru usuniętych usterek, przyjmuje się, że Nabywca nie zgłasza żadnych roszczeń, co do jakości lokalu.
4. Brak usunięcia usterki w ustalonym przez strony terminie umożliwi Nabywcy dochodzenie od Spółdzielni stosownego odszkodowania stanowiącego pełną rekompensatę rzeczywistej straty jaką poniósł Nabywca odbierając i użytkując przedmiot Umowy obarczony usterką, która nie została naprawiona terminowo.
5. Jeżeli na dzień odbioru przedmiotu Umowy Nabywca zalega z wpłatą wkładu budowlanego (lub jego części), z uwzględnieniem załącznika nr 3 do niniejszej umowy, Spółdzielnia nie ma obowiązku wydania lokalu Nabywcy. W takiej sytuacji przedmiot Umowy zostanie Nabywcy wydany dopiero po uiszczeniu przez niego zaległych należności wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu zwłoki w płatności.
6. Z chwilą odbioru lokalu Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z jego eksploatacją, a w szczególności kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem, ciepłą i zimną wodą, energią elektryczną (wg wskazań indywidualnych liczników ogrzewania, wody i energii elektrycznej), wywozem nieczystości, a także kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do udziału w nieruchomości przypadającego na dany

lokal. Za odbiór uważa się również odbiór dokonany przez Spółdzielnię jednostronnym protokołem odbioru zgodnie z przepisem ust. 1.

7. Wszystkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe w lokalu jak również w częściach wspólnych, dokonywane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone w lokalu wyłącznie po dacie jego odbioru. Dopuszcza się wcześniejsze wykonywanie prac dodatkowych oraz wykończeniowych zleconych Generalnemu Wykonawcy. Nabywca zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię o tych ustaleniach.
8. Prace, o których mowa w ust. 7, Nabywca zobowiązuje się wykonywać przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd i stan budynku w szczególności klatki schodowej oraz przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd całej nieruchomości, w sposób zgodny z zasadami sztuki budowlanej i nie powodujący zmian w fasadzie budynku, substancji i zakresie funkcjonalności innych lokali, powierzchni wspólnych oraz instalacji i urządzeń budynku, jak również nie skutkujący zmian substancji lokalu wyłączających możliwość jego uznania za samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2021 poz. 1048). Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia, uszkodzenia lub zanieczyszczenia części wspólnych budynku jak również nieruchomości, które powstaną przy okazji oraz w związku z prowadzeniem przez Nabywcę robót wykończeniowych we własnym zakresie lub w trakcie przeprowadzki do i z lokalu, zostaną w pełni pokryte przez Nabywcę.
9. Nabywca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za naruszenie postanowień ust.8 i wynikłe stąd szkody, w tym również za skutki działań lub zaniechań osób trzecich przy pomocy, których wykonuje prace lub którym ich wykonanie powierza.

§ 7

W czynnościach odbioru przedmiotu umowy uczestniczy Nabywca lub osoba przez niego upoważniona, legitymująca się pisemnym pełnomocnictwem do tej właśnie czynności. Pełnomocnik obowiązany jest przekazać Spółdzielni oryginał dokumentu pełnomocnictwa przed przystąpieniem do czynności odbioru lokalu.

ZASADY DOKONYWANIA WPLĄT

§ 8

1. Wszelkie wpłaty Nabywcy związane z wykonywaniem niniejszej Umowy dokonywane będą na rachunek bankowy Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle na konto **PKO BP S.A. O/Krosno nr konta: 59 1020 2964 0000 6102 0004 0659**.
2. W przypadku uchybienia przez Nabywcę któremukolwiek terminowi płatności określone w niniejszej umowie (załącznik nr 3) Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie. Kolejne wpłaty dokonywane przez Nabywcę zaliczone będą z mocy niniejszej Umowy w pierwszej kolejności na pokrycie kwoty odsetek naliczonych od wcześniejszych zaległości.
3. Przy analizowaniu terminowości dokonywanych przez Nabywcę wpłat decydującą jest data zaksięgowania konkretnej wpłaty na rachunku bankowym Spółdzielni ustalonym w ust.1.
4. Wpłaty, o których mowa w § 3 ust. 2 i które wynikają z harmonogramu płatności (załącznik nr 3) powinny być dokonywane bezgotówkowo, gdyż od wpłat gotówkowych zostaną naliczone prowizje obciążające Nabywcę.

PRZYSTĄPIENIE DO AKTU NOTARIALNEGO

§ 9

1. Na pisemny wniosek Nabywcy Spółdzielnia dopuszcza ratalną formę uzupełnienia wkładu budowlanego. Niewniesiona część wkładu budowlanego wraz z należnymi odsetkami podlega hipotecznemu zabezpieczeniu, a okres spłaty nie może być dłuższy niż 25 lat. Od niewniesionej części wkładu budowlanego Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości uzależnionej od wysokości niewniesionej części wkładu budowlanego przy zastosowaniu zasad określonych w ust. 2. Szczegółowe warunki ratalnej formy uzupełnienia wkładu budowlanego określa Zarząd Spółdzielni w umowie notarialnej przedmiotem, której jest ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności ze Spółdzielni na Nabywcę.
2. Od niewniesionej części wkładu budowlanego Spółdzielnia nalicza odsetki bieżące w zmiennej wysokości przyjętej w poniżej tabeli, których wysokość uzależniona jest od pozostającej do uzupełnienia części wkładu budowlanego i podstawowych stóp procentowych NBP z ostatniego dnia miesiąca kwartału poprzedzającego spłaty w kolejnym kwartale. Odsetki są płatne wraz z ratą uzupełniającą wkład budowlany.

Niewniesiona część wkładu budowlanego przeniesiona do ratalnej spłaty	Podstawowe stopy procentowe NBP
<i>1</i>	<i>2</i>
powyżej 50% do 65 % włącznie	<i>stopa referencyjna</i>
powyżej 25% do 50 % włącznie	<i>stopa depozytowa</i>
poniżej 25%	

3. Po dokonaniu przez Nabywcę wpłaty należności Spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 1 i 2 oraz dokonaniu przez Nabywcę odbioru lokalu (względnie dokonaniu jednostronnego odbioru) - Spółdzielnia ustali termin zawarcia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Spółdzielnię, z odpowiednim wyprzedzeniem w stosunku do terminów określonych w § 2 niniejszej Umowy, co zostanie potwierdzone pisemnie lub telefonicznie.
4. Jeżeli Nabywca bez usprawiedliwionej przyczyny nie stawia się we wskazanej Kancelarii Notarialnej w terminie ustalonym zgodnie z ust. 1 lub w inny sposób udaremni zawarcie aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia wyznaczy Nabywcy drugi termin dla zawarcia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu.
5. W wypadku, gdy Nabywca po raz drugi nie stawia się we wskazanym mu pisemnie terminie w danej Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia ww. aktu notarialnego lub w tym drugim terminie bezpodstawnie odmówi jego podpisania, albo nie będzie posiadał dokumentów niezbędnych dla podpisania w/w aktu notarialnego lub też w inny sposób udaremni jego zawarcie - Spółdzielnia sporządzi na koszt Nabywcy notarialny protokół niedojścia czynności do skutku. W takim przypadku Spółdzielni przysługuje od Nabywcy zwrot kosztów z tytułu sporządzenia notarialnego protokołu niedojścia czynności do skutku. Powyższa kwota zostanie potrącona z wpłat dokonanych przez Nabywcę.
6. Pisemne powiadomienie o drugim terminie aktu notarialnego zostanie wysłane za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany do korespondencji przez Nabywcę.
7. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, a w szczególności opłata notarialna, opłata skarbową, podatek VAT, podatek od czynności cywilnoprawnych opłaty sądowe związane z urządzeniem KW i wpisami do

ksiąg wieczystych nabywanych praw oraz koszty sporządzenia wypisów notarialnych zawartego aktu ponosi Nabywca.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY FIZYCZNE

§ 10

1. Spółdzielnia ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność za wszelkie wady fizyczne lokalu oraz części wspólnych, na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego z tym, że bieg terminów przedawnienia roszczeń nie rozpocznie się wcześniej niż od dnia odbioru lokalu.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności w przypadku:
 - a) wystąpienia wad jakichkolwiek elementów, które nie były objęte umową, bądź nie były wykonane lub dostarczone przez Spółdzielnię lub osoby trzecie, z którymi Spółdzielnia posługuje się przy wykonywaniu zobowiązań wynikających dla niej z umowy;
 - b) przeróbek lub zmian technicznych wprowadzonych przez Nabywcę w lokalu we własnym zakresie lub wbrew zaleceniom Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za usterki powstałe w wyniku wykonywania przez Nabywcę robót wykończeniowych czy innych prac z pominięciem Spółdzielni.

ROZWIĄZANIE UMOWY O BUDOWĘ LOKALU

§ 11

1. Jeżeli Nabywca lub jego Następca Prawny nie wykona w terminie swoich zobowiązań określonych w umowie o budowę lokalu Spółdzielnia może - po uprzednim wezwaniu do wykonania zobowiązania i wskazania terminu w jakim to zobowiązanie powinno być wykonane, jednakże nie krótszym niż 10 dni – wypowiedzieć umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu Członkowi Spółdzielni w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet wkładu budowlanego w wysokości nominalnej po pomniejszeniu o należne Spółdzielni odsetki ustawowe za opóźnienia w płatnościach wynikających z ustalonego w załączniku do umowy harmonogramu wpłat, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy Nabywca zobowiązany jest do pokrycia kosztów robót dodatkowych lub zamiennych wprowadzonych w projekcie technicznym mieszkania przez Nabywcę.
3. Nabywca może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
 - a) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 10% planowanej wartości budowy,
 - b) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony z przyczyn zależnych od wykonawcy robót o ponad 6 miesięcy.
4. Przesłanki przewidziane w ust. 3 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowę o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.

5. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych Nabywca nie jest w stanie wypełnić postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez Nabywcę następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Strony zgodnie ustalają, że zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.
2. Strony ustalają następujące adresy do korespondencji:
 - dla Spółdzielni – adres siedziby tj. 38 – 200 Jasło, ul. 3 – go Maja 40, e-mail: ...
 - dla Nabywcy – adres do korespondencji:, e-mail: ...
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania o zmianie adresów do korespondencji, o których mowa w ust.2.
4. W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres Członka z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznaje się, że adresat został prawidłowo powiadomiony.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne przepisy właściwe ze względu na przedmiot umowy.
2. Spółdzielnia oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT, nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku.
3. Powołane w umowie Załączniki stanowią jej integralną część.
4. Prawa i obowiązki Nabywcy wynikające z niniejszej umowy mogą być przeniesione na rzecz innej osoby trzeciej bez zgody Spółdzielni, ale pod warunkiem pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o takim zamiarze. Przeniesienie praw i obowiązków następuje w formie aktu notarialnego.
5. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci podpisywanego przez strony aneksu - pod rygorem nieważności.
6. Wszelkie spory mogące powstać na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne.
7. Umowę niniejszą sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach - po jednym dla każdej ze Stron.

Do Umowy niniejszej przyjęto następujące załączniki:

- 1) Rzut lokalu mieszkalnego,
- 2) Regulamin rozliczania kosztów inwestycji
- 3) Harmonogram płatności.

SPÓŁDZIELNIA:

NABYWCA: