

**UMOWA O BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO**  
numer .....

zawarta w ..... w dniu ....., pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „Lokum”** z siedzibą w Tychach przy ul. Bohaterów Warszawy 14, 43-100 Tychy, posiadającą numer NIP: 6460327450 oraz REGON: 001031391, wpisaną do Krajowego Rejestru Sadowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000152718, reprezentowaną przez:  
Ewę Marię Kmiecik – Prezesa Zarządu,

a

Panem/ią ..... zamieszkałym/ą  
.....  
legitymującym/ą się dowodem osobistym seria ..... numer ..... PESEL.....

oraz współmałżonkiem/ą

Panią/em.....  
zamieszkałą/ym .....  
legitymującą/cym się dowodem osobistym seria ..... numer ..... PESEL .....

zwanymi dalej „**Ubiegający się**”

o następującej treści:

§ 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że na mocy zawartej w dniu 23 sierpnia 2023 r. z obecnym właścicielem, tj. STABILIO DOMY Spółka z o.o. Spółką komandytową w Tychach (KRS 0000511250) przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży przysługuje jej roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości położonej w Tychach przy ulicy Harcerskiej, obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 3237/24, obręb 247701\_1.0001, o powierzchni 0,3039 ha, oznaczoną symbolem Ba – tereny przemysłowe, dla której Sąd Rejonowy w Tychach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1T/00080851/4. Zgodnie z ww. przedwstępną warunkową umową sprzedaży nabycie przez Spółdzielnię nieruchomości opisanych w niniejszym ustępie ma nastąpić na zasadach i po spełnieniu warunków w niej opisanych, tj.:
  - 1) zawarciu przez strony umowy o roboty budowlane dotyczące realizacji inwestycji na powyższej nieruchomości zgodnie z pozwoleniem na budowę, oraz
  - 2) uzyskaniu przez Spółdzielnię środków na finansowanie realizacji inwestycji oraz podpisaniu 100% umów z nabywcami i zebraniu od nich 100% wymaganych wkładów, oraz
  - 3) uzyskaniu przez Spółdzielnię zgody Rady Nadzorczej na nabycie przedmiotowej nieruchomości.
2. Spółdzielnia oświadcza, iż na wyżej opisanej w § 1 ust. 1 nieruchomości gruntowej zamierza zrealizować zadanie inwestycyjne, polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w tym m.in. lokalu, komórki lokatorskiej i miejsca postojowego będących przedmiotem niniejszej umowy.
3. Zakres rzeczowy zadania inwestycyjnego określa dokumentacja projektowa sporządzona dla przedmiotowej inwestycji, zatwierdzona decyzją nr 46/2023 o pozwoleniu na budowę wydaną przez Prezydenta Miasta Tychy w dniu 27.02.2023 r. pod numerem GWB.6740.1.208.2022.AF na rzecz obecnego właściciela nieruchomości. Spółdzielnia oświadcza, że na mocy przedwstępnej warunkowej umowy zawartej w dniu 23 sierpnia 2023 r. z obecnym właścicielem, wymienionym w ust. 1, przysługuje jej roszczenie o przeniesienie całości majątkowych praw autorskich i praw zależnych do dokumentacji projektowej dotyczącej inwestycji, pod warunkiem nabycia przez Spółdzielnię własności nieruchomości, w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży, o której mowa w ust.1, oraz zapłaty przez Spółdzielnię ceny jej nabycia. Jednocześnie zgodnie z ww. umową obecny właściciel nieruchomości zobowiązał się do wyrażenia zgody na

przeniesienie na Spółdzielnię ww. decyzji o pozwoleniu na budowę, a także wszystkich uzyskanych zgód, zezwoleń i uzgodnień powiązanych z realizacją inwestycji zgodnie z pozwoleniem na budowę.

4. Termin zakończenia zadania planowany jest na dzień ..... r. Spółdzielnia zobowiązuje się do powiadomienia Ubiegającego się w przypadku zmiany terminu realizacji inwestycji.
5. Źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w ust. 2 powyżej, są środki wniesione przez członków oraz kredyt zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego.
6. Inwestycja będzie realizowana przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.). Ubiegający się oświadcza i zapewnia, że spełnia warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ww. ustawy.
7. Ubiegający się oświadcza, że zapoznał się z treścią księgi wieczystej nr KA1T/00080851/4, obecnym stanem nieruchomości, jej położeniem, dostępem do drogi publicznej, projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę, w oparciu o które realizowane jest zadanie inwestycyjne oraz opisanymi w niniejszej umowie zasadami, na jakich realizowana jest inwestycja i oświadcza, że nie wnosi do nich uwag ani zastrzeżeń.

## § 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wybudowanie przez Spółdzielnię dla Ubiegającego się lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym ....., którego powierzchnia ustalona na podstawie dokumentacji projektowej wynosi ..... m<sup>2</sup>, położonego na parterze/..... piętrze budynku mieszkalnego w klatce ..... (zwanego dalej także „Lokalem”). Do Lokalu przynależać będzie pomieszczenie lokatorskie o nr budowlanym ....., o projektowanej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, położone na poziomie ..... budynku (zwane dalej „Komórką lokatorską”). Nadto, do Lokalu przynależać będzie także miejsce postojowe nr ....., zlokalizowane w garażu podziemnym w budynku (zwane w umowie „Miejscem Postojowym”). Rzuty Lokalu, Komórki Lokatorskiej i Miejsca Postojowego stanowią Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Plan zagospodarowania terenu zadania inwestycyjnego stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 ust. 2, zostanie ustanowione na rzecz Ubiegającego się, na warunkach określonych w niniejszej umowie, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, wraz z prawem do korzystania z Komórki lokatorskiej i Miejsca Postojowego z wyłączeniem innych osób, przy czym Ubiegający się zrzeka się prawa do korzystania z innych komórek lokatorskich i miejsc postojowych w budynku, które zostaną przeznaczone przez Spółdzielnię do wyłącznego korzystania przez inne osoby.
3. 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 do łącznej sumy ..... złotych, na okres spłaty wynoszący ..... lat, oraz na zabezpieczenie jego spłaty hipoteką ustanowioną na nieruchomości określonej w § 1 ust 1. Warunki kredytu (w tym oprocentowanie oraz warunki jego zmiany) określa decyzja kredytowa wydana przez ww. Bank, która stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. Decyzja ta będzie podstawą do zawarcia umowy kredytu przez Spółdzielnię z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.
4. 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, stanowiącego przedmiot umowy, nastąpi dopiero po upływie 5 (pięciu) 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.
5. Lokal, Komórka lokatorska i Miejsce postojowe zostaną przekazane w standardzie określonym w Załączniku nr 4 do niniejszej Umowy.
6. 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 Przedmiotu Umowy.
7. O zmianach w projekcie budowlanym, mających charakter zmian istotnych (w rozumieniu prawa budowlanego) Spółdzielnia niezwłocznie zawiadomi Ubiegającego się.
8. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do podziału działki stanowiącej nieruchomość określoną w §1 ust. 1 oraz wydzielania z tej nieruchomości działki 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, która zostanie zabudowana budynkiem, zostanie ustalona w decyzji o zatwierdzeniu podziału.

9. W przypadku dokonania podziału działki stanowiącej nieruchomości określoną w §1 ust. 1 Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do ustanawiania służebności przejazdu i przechodu na wydzielonych w ten sposób działkach na rzecz każdorazowych właścicieli pozostałych nieruchomości powstałych w wyniku powyższego podziału lub nieruchomości sąsiadujących.
10. Ubiegający się przyjmuje do wiadomości, że na nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 zostanie wybudowana i umieszczona infrastruktura obsługująca całą inwestycję, w tym także sieci i urządzenia stanowiące odrębną własność dostawców np. energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody z odprowadzeniem ścieków, operatorów telefonicznych, telewizji kablowej i innych mediów, które są lub będą dostarczane do nieruchomości. 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. 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 wspólnej urządzeń infrastruktury wyżej opisanej stanowiącej własność dostawców mediów lub służącej eksploatacji budynku.

### § 3

1. Ubiegający się zobowiązuje się do wniesienia na rzecz Spółdzielni:
  - 1) wkładu mieszkaniowego, obejmującego całkowite koszty budowy przypadające na lokal, stanowiący Przedmiot Umowy, według zasad określonych w Statucie, Regulaminie, o którym mowa w ust. 2 poniżej, oraz w założeniach organizacyjno-finansowych stanowiących Załącznik nr 6 do niniejszej Umowy, a dodatkowo także
  - 2) kosztu budowy Miejsca Postojowego określonego w niniejszej umowie.
2. Zasady ustalania wysokości i rozliczenia kosztów budowy lokali w ramach inwestycji określa Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy lokali, stanowiący Załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
3. Koszty budowy komórek lokatorskich, w tym Komórki lokatorskiej nie podlegają odrębnemu rozliczeniu; prawo do wyłącznego korzystania z Komórki lokatorskiej, wynikające z niniejszej Umowy, przyznawane jest w ramach wkładu mieszkaniowego należnego za Lokal.

### § 4

1. Koszty budowy Przedmiotu Umowy ustala się następująco:
  - 1) wstępny koszt budowy Lokalu (wkład mieszkaniowy) ustala się na kwotę ..... zł (słownie: .....); tak ustalony wkład mieszkaniowy dotyczy wyłącznie Lokalu (z wyłączeniem Miejsca Postojowego) i ma charakter wstępny, a jego ostateczna wysokość będzie wynikała z ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji na zasadach wskazanych w § 3 i § 5; wkład mieszkaniowy należny za Lokal obejmuje natomiast przyznanie Ubiegającemu się prawa do korzystania z Komórki lokatorskiej z wyłączeniem innych osób;
  - 2) koszt budowy Miejsca Postojowego ustala się na kwotę ..... zł (słownie: .....), przy czym tak ustalony koszt budowy Miejsca Postojowego ma charakter zryczałtowany, tj. jego wysokość jest stała i ostateczna, a tym samym nie podlega odrębnemu rozliczeniu i zmianie wskutek ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji. Koszt budowy Miejsca Postojowego obejmuje przyznanie Ubiegającemu się prawa do korzystania z niego z wyłączeniem innych osób.
2. Ubiegający się wnosi na rzecz Spółdzielni
  - 1) .....% wstępnego wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1), tj. .... zł (słownie: .....), oraz
  - 2) .....% kosztu budowy Miejsca Postojowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2), tj. .... zł (słownie: .....).Przedmiotowe kwoty pomniejszone o wpłaconą opłatę rezerwacyjną, należy wpłacić na konto Spółdzielni nr ..... w terminie 3 (trzech) dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

3. Pozostałe .....% wkładu mieszkaniowego oraz pozostałe .....% kosztu budowy Miejsca Postojowego zostaną sfinansowane ze środków pochodzących z kredytu bankowego, o którym mowa w § 2 ust. 3, 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 i Miejsce Postojowe, w miesięcznych ratach na zasadach przewidzianych umową kredytową, począwszy od dnia wydania Lokalu. Harmonogram spłaty kredytu zostanie przekazany Ubiegającemu się przed wydaniem Lokalu. Harmonogram będzie podlegać zmianom w razie zmian w oprocentowaniu i kosztów kredytu wprowadzonym przez kredytodawcę. O każdorazowej zmianie Ubiegający się zostanie powiadomiony na piśmie przez Spółdzielnię.
4. Jeżeli wpłata, o której mowa w ust. 2, oraz kredyt udzielony Spółdzielni na realizację zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na Przedmiot Umowy, 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.
5. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię na rzecz Ubiegającego się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanowiącego Przedmiot Umowy wraz z przyznaniem prawa do wyłącznego korzystania z Komórki lokatorskiej i Miejsca Postojowego jest ustanowienie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 9, a także niezaleganie z wymagalnymi ratami kredytu lub należnościami dla Spółdzielni z tytułu wkładu mieszkaniowego, kosztów budowy Miejsca Postojowego i opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
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. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Spółdzielnia może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. Tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu, o którym mowa w § 4 ust. 3, wraz z odsetkami i kosztami kredytu oraz kosztami dochodzenia roszczeń i innymi kosztami wynikającymi z tej umowy, Ubiegający się podda się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, obejmującego obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do maksymalnej wysokości .....,00 (słownie : ..... zł .../100), w przypadku niezapłacenia przez Ubiegającego się rat kredytu wraz z odsetkami i kosztami, w terminach ich wymagalności, przy czym dowodem na zaistnienie tego zdarzenia będzie wysłanie do Ubiegającego się wezwania do zapłaty kwoty zadłużenia, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Spółdzielnia będzie mogła występować wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności na powyższy akt notarialny w terminie do dnia ..... r.
10. Ubiegający się dostarczy Spółdzielni akt notarialny o treści zgodnej z ust. 9 na własny koszt oraz upoważni Spółdzielnię do zażądania sporządzenia i odbioru dowolnej ilości odpisów tego aktu, przed przekazaniem Przedmiotu Umowy do użytkowania pod rygorem odmowy jego przekazania i wypowiedzenia umowy.
11. Ubiegający się, najpóźniej na jeden dzień roboczy przed wydaniem mu Przedmiotu Umowy, zobowiązany jest do wpłaty kaucji w kwocie odpowiadającej 3-krotności miesięcznych opłat eksploatacyjnych, o których mowa § 6 ust. 5, skalkulowanych na dzień wydania Przedmiotu Umowy, w tym 3-krotności miesięcznej raty kredytu przypadającej na Lokal i Miejsce Postojowe (zgodnie z harmonogramem spłaty kredytu) - na rachunek bankowy Spółdzielni o nr ....., 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 Lokalu, Komórki lokatorskiej i Miejsca Postojowego w przypadku określonym w § 7 ust. 4, kosztów napraw i odnowienia lokalu po jego zwrocie oraz kosztów przywrócenia lokalu w przypadku określonym w § 6 ust. 7 [„Kaucja”]. O kwocie Kaucji Ubiegający się zostanie powiadomiony na ..... dni przed terminem wydania Przedmiotu Umowy. 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 łącznie na Lokal i Miejsce Postojowe, po potrąceniu należności Spółdzielni, o których mowa w zdaniu pierwszym.



określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu określonego w § 3 ust. 2.

#### § 6

1. Wstępny termin przydzielenia Przedmiotu Umowy strony ustalają na .....
2. Termin ten może ulec zmianie w przypadkach nie wynikających z winy Spółdzielni tj. wydłużenia terminu realizacji inwestycji będącego następstwem zmiany zakresu robót oraz okoliczności nie dających się z góry przewidzieć.
3. Przedmiot Umowy zostanie przekazany Ubiegającemu się po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, pod warunkiem wniesienia w określonych niniejszą umową terminach kwot wymagalnej części wkładu mieszkaniowego i kosztu budowy Miejsca Postojowego wraz z kosztami określonymi w ust. 7 oraz pod warunkiem dostarczenia Spółdzielni aktu notarialnego zgodnie z § 4 ust. 9-10 oraz § 7 ust. 5 oraz wpłacie kaucji opisanej w § 4 ust. 11. Przekazanie Ubiegającemu się Przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię na piśmie wysłanym z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku niestawienia się Ubiegającego się na odbiór Przedmiotu Umowy w wyznaczonym terminie lub w przypadku bezpodstawnej odmowy jego odbioru, Spółdzielnia po uprzednim zakreśleniu dodatkowego 14-dniowego terminu i jego bezskutecznym upływie przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy z winy Ubiegającego się.
5. Z chwilą postawienia Przedmiotu Umowy do dyspozycji Ubiegającego się, ma on obowiązek pokrywania kosztów Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na Lokal i Miejsce Postojowe, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, spłatą kredytu wraz z odsetkami – poprzez uiszczanie opłat eksploatacyjnych zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni. Dodatkowo, z chwilą postawienia Lokalu do dyspozycji Ubiegającego się, ma on obowiązek uiszczania na rzecz Spółdzielni miesięcznie odpisu na fundusz rezerwowy zgodnie z Regulaminem funduszu rezerwowego stanowiącym Załącznik nr 7 do niniejszej umowy. Według stanu na dzień zawarcia umowy odpis na fundusz rezerwowy wynosić będzie ..... złotych od 1 m<sup>2</sup> powierzchni Lokalu.
6. Dopuszcza się składanie przez Ubiegającego się wniosków o dokonanie drobnych, zaakceptowanych przez Spółdzielnię zmian w aranżacji Przedmiotu Umowy, w nieprzekraczalnym terminie podanym przez Spółdzielnię do wiadomości z co najmniej 1-miesięcznym wyprzedzeniem.
7. W przypadku wprowadzenia zmian zawnioskowanych przez Ubiegającego się, zwiększających koszt robót budowlanych w Przedmiocie Umowy, 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 Przedmiotu Umowy do stanu sprzed zmian wprowadzonych na wniosek Ubiegającego się.
8. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia przekazania Przedmiotu Umowy, pod warunkiem jednak uiszczenia przez Ubiegającego się ewentualnej dopłaty wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy (§ 4 ust. 4), a także zapłaty wymagalnych należności z tytułu spłaty kredytu wraz z odsetkami i kosztami oraz opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 6 ust. 5. W razie nieprzystąpienia przez Ubiegającego się do zawarcia umowy lub odmowy jej zawarcia Spółdzielnia wyznaczy dodatkowy 14-dniowy termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z zagrożeniem wypowiedzenia umowy.

#### § 7

1. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy Ubiegający się lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków Umowy określonych w § 4 lub postanowień określonych w Statucie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione, a także po wybudowaniu Przedmiotu Umowy:
  - a) w przypadku zalegania przez Ubiegającego się z wymagalnymi ratami kredytu, o których jest mowa w § 4 ust. 3, przez okres co najmniej 1 miesiąca,
  - b) w przypadku zalegania przez Ubiegającego się z wymagalną należnością, o której mowa w § 4 ust. 4, przez co najmniej 1 miesiąc,
  - c) 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,

- d) w przypadku określonym w § 6 ust. 4 umowy,
  - e) w przypadku niedostarczenia aktu notarialnego, o którym mowa w § 4 ust. 9 oraz § 7 ust. 5, najpóźniej w terminie wyznaczonym do przekazania Przedmiotu Umowy, bądź dostarczenia aktu notarialnego o treści nieodpowiadającej wymogom określonym w § 4 ust. 9 oraz § 7 ust. 5,
  - f) w przypadku niewpłacenia kaucji opisanej w § 4 ust. 11 w terminie tam przewidzianym,
  - g) 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. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Spółdzielnia zwróci Ubiegającemu się wniesioną część wkładu mieszkaniowego i kosztu budowy Miejsca Postojowego, pomniejszonych o zaległości określone w ust. 1 oraz koszty przywrócenia Lokalu, Komórki lokatorskiej i Miejsca Postojowego do stanu poprzedniego określone w § 6 ust. 7, w terminie 90 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy pod warunkiem opróżnienia Lokalu, Komórki lokatorskiej i Miejsca Postojowego i wydania ich Spółdzielni.
  3. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 3 dni.
  4. 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 Przedmiotu Umowy Spółdzielni.
  5. Ubiegający się dostarczy Spółdzielni, na własny koszt, przed przekazaniem Przedmiotu Umowy, akt notarialny, o treści uzgodnionej ze Spółdzielnią, w którym podda się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku opróżnienia i wydania Przedmiotu Umowy, w przypadku określonym w ust. 4 powyżej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania od Spółdzielni żądania opróżnienia i wydania Przedmiotu Umowy przesłanego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

#### § 8

1. 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:
  - a) 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,
  - b) w celu ustalenia, dochodzenia i obrony przed roszczeniami na podstawie art. 6 ust. 1 pkt f) RODO,
  - c) w celu realizacji obowiązków ustawowych na podstawie art. 6 ust. 1 pkt c) RODO.
2. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia niniejszej umowy.
3. Administrator nie stosuje automatycznego podejmowania decyzji w oparciu o analizę danych osobowych.
4. 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:
  - a) administratorem danych osobowych Ubiegającego się jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokum” z siedzibą w Tychach przy ul. Bohaterów Warszawy 14, 43-100 Tychy.

- b) 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,
- c) 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),
- d) 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,
- e) 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.

#### § 9

- 1. Zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową, jako też wykładni postanowień niniejszej Umowy Strony będą stosować:
  - a) przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438 z późn. zm.)
  - b) przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)
  - c) postanowienia Statutu Spółdzielni,
  - d) postanowienia aktów prawnych organów Spółdzielni wydane zgodnie z przepisami prawa regulujące kwestie stanowiące przedmiot niniejszej umowy,
  - e) inne przepisy regulujące przedmiot niniejszej umowy.
- 3. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron,
- 4. Załącznikami do niniejszej umowy są:
  - Załącznik nr 1 – decyzja kredytowa Banku Gospodarstwa Krajowego.
  - Załącznik nr 2 – rzuty Lokalu, Komórki lokatorskiej i Miejsca postojowego.
  - Załącznik nr 3 – plan zagospodarowania terenu
  - Załącznik nr 4 – standard wykończenia lokalu
  - Załącznik nr 5 – Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokum” we Tychach,
  - Załącznik nr 6 – Założenia organizacyjno-finansowe,
  - Załącznik nr 7 – Regulamin funduszu rezerwowego.

#### § 10

Ubiegający się oświadcza, iż zapoznał się z wszystkimi załącznikami do Umowy, w tym w szczególności warunkową decyzją kredytową Banku Gospodarstwa Krajowego, Regulaminem rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali oraz założeniami organizacyjno-finansowymi przedsięwzięcia inwestycyjnego, stanowiącymi załączniki do niniejszej umowy.

#### § 11

- 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 i część kosztów budowy Miejsca Postojowego określone w § 4 ust. 2 w terminie tam określonym.
- 2. Strony oświadczają, że po wejściu w życie niniejszej umowy, tj. po spełnieniu warunku określonego w ust. 1, umowa rozwiąże się w którymkolwiek z przypadków określonych niżej (warunki rozwiązujące):
  - 1) prawo własności nieruchomości nie zostanie przeniesione na Spółdzielnię w terminie do dnia \_\_\_\_\_ r., lub
  - 2) majątkowe prawa autorskie i prawa zależne do projektu, o którym mowa w § 1 ust. 3, nie zostaną przeniesione na Spółdzielnię w terminie do dnia \_\_\_\_\_ r.

O ziszczeniu się warunków rozwiązujących niniejszą umowę Spółdzielnia niezwłocznie poinformuje Ubiegającego się oraz zwróci mu wpłacone na rzecz Spółdzielni kwoty w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

§ 12

1. Jeżeli po stronie Ubiegającego się występuje więcej niż jedna osoba, zobowiązania tych osób wynikające z Umowy mają charakter solidarny.
2. W przypadku sporów wynikłych między stronami, a dotyczących postanowień niniejszej umowy, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Spółdzielni.

**SPÓŁDZIELNIA :**

1. ....

**UBIEGAJĄCY SIĘ:**

1. ....

2. ....

**DRAFT**