

**UMOWA**  
**Udostępnienia/użyczenia powierzchni wspólnej do adaptacji**

Zawarta w dniu .....2010 r. w Warszawie pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową Nowowiejska 5** w Warszawie, reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach :

1. Przewodniczącego Zarządu Panią Marię Laszuk
2. Członka Zarządu Panią Irenę Sieczkowską
3. Członka Zarządu Pana Benedykta Knapiuk

a

..... zamieszka.... przy ul. ...., .....  
legitymując.... się ....., zwaną w dalszej części umowy Inwestorem.

**§ 1.**

1. Podstawą zawarcia niniejszej umowy stanowią uchwały nr 2 i 3/2010 Wspólnoty Mieszkaniowej Nowowiejska 5 z dnia 18.03.2010 r., stanowiące załącznik nr 1 i 2 do umowy.
2. Przedmiotem umowy jest udostępnienie Inwestorowi przez Wspólnotę Mieszkaniową Nowowiejska 5 części wspólnej nieruchomości w budynku przy ul. Nowowiejskiej 5, którą stanowią: pomieszczenie ..... na ..... klatce o łącznej powierzchni ok. .... m<sup>2</sup> – w celu utworzenia nowego samodzielnego lokalu mieszkalnego .
3. Załącznikiem nr 2 do umowy jest projekt budowlany adaptacji pomieszczeń ..... na lokal mieszkalny Warszawa ul. Nowowiejska 5 lok .... sporządzony w ..... przez Pracownię Projektową .....

**§ 2.**

Zawarcie umowy stanowi podstawę do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę.

**§ 3.**

1. Strony ustalają, że umowa jest zawarta na czas prowadzenia procesu adaptacji lokalu określonego w § 1.
2. Strony ustalają, że w okresie poprzedzającym uzyskanie przez Inwestora prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, a nadto do momentu wpłacenia przez Inwestora kaucji, o której mowa w § 11 umowy, Inwestor będzie miał możliwość korzystania z udostępnionej powierzchni wspólnej jedynie w zakresie czynności niezbędnych dla uzupełnienia dokumentacji technicznej i wykonania ekspertyz i pomiarów.
3. Strony ustalają, że wydanie Inwestorowi powierzchni do prowadzenia robót nastąpi po przedstawieniu przez Inwestora prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z zatwierdzonym projektem adaptacji oraz po wpłaceniu przez Inwestora wyżej wymienionej kaucji.
4. Potwierdzenie wydania Inwestorowi powierzchni wspólnej do adaptacji stanowiąc będą sporządzone przez Strony protokoły zdawczo-odbiorcze, zawierające opis przekazanej powierzchni wspólnej i znajdujących się na niej urządzeń.

**§ 4.**

1. Strony ustalają, iż adaptacja będzie zakończona w .... miesięcy od podpisania niniejszej

umowy, nie później niż w .... miesięcy od daty uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę.

2. Za zakończenie robót uznaje się datę sporządzenia końcowych protokołów odbioru robót oraz skuteczne zgłoszenie tego do właściwego organu stosownie do przepisów Prawa budowlanego.
3. Inwestor w okresie trwania umowy będzie wnosił co miesiąc czynsz oraz zaliczki na koszty ogrzewania lokalu, zużytej wody i ścieków (na podstawie wskazań wodomierzy) zużytej energii elektrycznej (ryczałtem lub na podstawie wskazań licznika zamontowanego na koszt Inwestora do momentu zawarcia indywidualnej umowy z RWE) oraz wywozu drobnych nieczystości. Materiały budowlane i rozbiórkowe Inwestor usuwa własnym staraniem i na własny koszt w sposób uzgodniony z administratorem.  
Wniesione zaliczki rozliczane są według zasad obowiązujących dla pozostałych lokali w budynku.
4. Za pierwszy i ostatni miesiąc obowiązywania umowy opłaty określone w punkcie 3 obliczone będą proporcjonalnie do części miesiąca, w której obowiązywała umowa.
5. W przypadku nie zakończenia adaptacji w terminie określonym w pkt. 1 Inwestor zobowiązuje się niezależnie od opłat określonych w punkcie 3 do zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki, aż do dnia protokolarnego zakończenia robót, niezależnie od charakteru okoliczności, które były powodem ich nie zakończenia w planowanym terminie.

#### § 5.

1. Inwestor jest zobowiązany do przedłożenia Zarządowi Wspólnoty prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z projektem adaptacji oraz harmonogramu prac budowlanych.
2. Strony ustalają, że projekt adaptacji pomieszczeń będzie zgodny z przedłożonym Zarządowi Wspólnoty do akceptacji. W przypadku stwierdzenia niezgodności – Zarząd Wspólnoty jest uprawniony do odmowy wydania przedmiotowej części wspólnej oraz do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Inwestor jest zobowiązany do realizacji inwestycji zgodnie z treścią prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę i stanowiącym jej załącznik projektem oraz innymi decyzjami właściwych organów administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego.
4. Inwestor jest zobowiązany do uzgodnienia dokumentacji technicznej z urzędami i jednostkami wskazanymi w wyżej wymienionych decyzjach.
5. Inwestor zobowiązuje się ponadto do wykonania na swój koszt robót towarzyszących, związanych z wydzieleniem powierzchni objętej niniejszą umową.

#### § 6.

Wszelkie zmiany w zatwierdzonym projekcie wymagają zgody Zarządu Wspólnoty. W przypadku wykonywania przez Inwestora robót w sposób niegodny z dokumentacją projektową, bądź wprowadzenia do projektu istotnych zmian nie uzgodnionych z Zarządem Wspólnoty, nadto w przypadku wykonywania prac budowlanych w sposób sprzeczny ze sztuką budowlaną – Zarządowi Wspólnoty służy prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 7.

1. Inwestor jest zobowiązany na wezwanie Zarządu udostępniać plac budowy do wglądu Zarządowi lub osobom przez Zarząd upoważnionym w celu sprawdzenia stanu robót i sposobu ich wykonywania.
2. Inwestor ma obowiązek stosowania się do zaleceń Zarządu co do sposobu wykonywania robót w przypadku prowadzenia ich na terenie nieruchomości wspólnej poza zakresem wydzierżawionej powierzchni.

3. W przypadku odmowy udostępnienia placu budowy do wglądu Zarządowi bądź osobom przez Zarząd upoważnionym lub wykonywania robót niezgodnie z zaleceniami Zarządu, określonymi w § 7 pkt 2 umowy – Zarządowi służy prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Inwestor ma obowiązek stosowania się do zasad obowiązującego porządku domowego. Uciążliwe roboty inwestycyjne mogą być prowadzone wyłącznie w godzinach 08.00 – 18.00 z wyłączeniem niedziel i świąt oraz nie mogą zakłócać spokoju innych użytkowników. W przypadku naruszenia powyższego obowiązku i po przynajmniej dwukrotnym nieskutecznym pisemnym upomnieniu Zarząd jest uprawniony do wymierzenia Inwestorowi kary porządkowej w wysokości kar określonych w regulaminie porządku domowego.

#### § 8.

1. Inwestor jest zobowiązany do wpłacenia na konto Wspólnoty kaucji w wysokości stanowiącej 30% iloczynu powierzchni przeznaczonej do adaptacji i ceny oferty określonej w przetargu pomniejszonej o wpłacone wadium.  
Nr konta 71 1240 6319 1111 0000 4781 3894. Kaucja powyższa służy zabezpieczeniu pokrycia ewentualnych szkód, jakie Inwestor może wyrządzić w nieruchomości wspólnej oraz w lokalach mieszkalnych w budynku w czasie prac związanych z nadbudową, a nadto pokrycia roszczeń Wspólnoty związanych z rozwiązaniem umowy z Inwestorem.
2. Kaucja podlega zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie zawarcia aktu notarialnego przyrzeczonego, o ile nie zachodzą przesłanki zabezpieczenia określone w pkt 1.
3. Ewentualne procenty bankowe związane z wpłaceniem kaucji na rachunek bankowy Wspólnoty stanowią dochód Wspólnoty i nie podlegają zwrotowi na rzecz Inwestora.

#### § 9.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- a) dwumiesięcznej zaległości we wnoszeniu opłat określonych w § 4 pkt. 3 i 4 umowy,
- b) nie wystąpienia przez Inwestora z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę w terminie 1 miesiąca od daty zawarcia niniejszej umowy,
- c) nie podjęcia robót w terminie 3 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę bez względu na charakter okoliczności, które były powodem opóźnienia,
- d) nie zakończenia robót w ciągu ..... m-cy od daty uzyskania pozwolenia na budowę.

#### § 10.

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wspólnotę Mieszkaniową na skutek okoliczności zawinionych przez Inwestora, Wspólnocie Mieszkaniowej przysługuje według jej wyboru: prawo zatrzymania dokonanych już przez Inwestora nakładów za zwrotem ich wartości lub też prawo wezwania Inwestora do doprowadzenia nieruchomości do stanu zapewniającego możliwość korzystania z lokali mieszkalnych i części wspólnych na pierwotnych warunkach. Wartość dokonanych przez Inwestora nakładów ustalana jest protokolarnie przez Strony umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Inwestora przed zakończeniem budowy na skutek okoliczności zawinionych przez Wspólnotę Mieszkaniową Inwestorowi przysługuje zwrot poniesionych nakładów.

#### § 11.

1. Inwestor jest zobowiązany do zawiadomienia Zarządu Wspólnoty o zakończeniu robót związanych z adaptacją lokalu.
2. Zarząd jest uprawniony do sprawdzenia we własnym zakresie (także poprzez administratora bądź inspektora nadzoru) faktu wykonania robót i ich zgodności z projektem.

3. Obowiązkiem Inwestora po zakończeniu prac związanych z adaptacją jest doprowadzenie terenu inwestycji i części nieruchomości wspólnej wykorzystywanych w czasie procesu inwestycyjnego do należytego stanu.
4. Po zakończeniu robót Inwestor jest zobowiązany do przekazania Zarządowi Wspólnoty 1 egzemplarza kompletnej dokumentacji budowlanej wraz z protokołami odbioru robót instalacyjnych oraz opinii kominiarskiej.
5. Inwestor jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód związanych z prowadzeniem robót w nieruchomości wspólnej i poszczególnych lokalach mieszkalnych.

#### **§ 12.**

1. Po zakończeniu robót i przedstawieniu przez Inwestora potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia zakończenia robót budowlanych oraz inwentaryzacji powykonawczej (protokołu pomiarów pomieszczeń) Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązuje się podjąć czynności niezbędne do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz po zakończeniu obu (!) adaptacji dokonać ponownego obliczenia zmienionych udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązuje się przygotować wszystkie niezbędne dokumenty do przeniesienia własności nowoutworzonego lokalu na Inwestora.
3. W wykonaniu uchwał nr 2 i 3 z 18.03.2010r Zarząd Wspólnoty zobowiązuje się do przeniesienia własności nowoutworzonego lokalu na Inwestora, na warunkach określonych w złożonej ofercie Inwestora, protokole z przetargu, po cenie ..... zł za m<sup>2</sup> zaadaptowanej powierzchni.
3. Koszty przeniesienia własności, zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz dokonania związanych z tym zapisów w księgach wieczystych nieruchomości i właścicieli lokali ponosi Inwestor solidarnie (proporcjonalnie) wraz z pozostałymi nabywcami lokali w nieruchomości Nowowiejska 5, proporcjonalnie do ceny przeniesienia własności.
4. Jako ostateczny termin notarialnego zawarcia umowy określa się dzień 09 grudnia 2011 roku (piątek).

#### **§ 13.**

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 14.**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla Wspólnoty Mieszkaniowej Nowowiejska 5

#### **§ 15.**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.