

**Umowa o przebudowę
zawarta w Szczecinie w dniu r. pomiędzy:**

Wspólnotą Mieszkaniową w nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul..... ,
zwaną dalej **Wspólnotą**, w imieniu której działa Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych z siedzibą
w Szczecinie przy ul. Mariackiej 25, w imieniu którego działa:

..... – Dyrektor ZBiLK

a

.....
.....
zwanym dalej **Inwestorem**

§ 1

Wspólnota oświadcza, że Uchwałą z dniar. przyznaje Inwestorowi
strych o powierzchni ok..... m², mierzony po obrysie podłogi z przeznaczeniem na adaptację
na cele mieszkalne, znajdujący się w budynku przy ul. Szczecinie , zgodnie z
załączonym, do umowy szkicem strychu.

§ 2

1. Wspólnota na podstawie Uchwały Nr z dnia r. :
 - 1) wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, tj. na przebudowę strychu znajdującego się w budynku wspólnoty, poprzez jego adaptację na cele mieszkalne – przedmiot adaptacji to pomieszczenie strychowe o powierzchni ok..... m² mierzone po podłodze ;
 - 2) wyraża zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji powyższej powierzchni
 - 3) wyraża zgodę na ustanowienie odrębnej własności nowo powstałego lokalu na rzecz
.....
i zbycie części wspólnych za kwotę zł netto/m² (..... zł netto/m²)
 - 4) wyraża zgodę na zbycie części wspólnych za cenę około zł netto/m² powierzchni strychu i mierzonej po podłodze przeznaczonego do przebudowy i adaptacji;
 - 5) Strony zobowiązują się do zawarcia przedwstępnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i zbycia części wspólnych.
 - 6) Strony zobowiązują się do zawarcia w formie aktu notarialnego, właściwej umowy zbycia lokalu o wartości ok.....zł netto (..... zł) netto w terminie 180 dni od daty podpisania ostatecznego protokołu zdawczo – odbiorczego w zamian za zapłatę na rzecz Wspólnoty kwoty w wysokości zł netto płatnej na konto funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej według następującego harmonogramu:
 - a/ pierwsza rata w kwocie zł netto (..... zł netto) płatne w terminie do dniar. (.....roku) z przeznaczeniem na wykonanie przez Wspólnotę remontu budynku w terminie najszybszym możliwym nie kolidującym z pracami adaptacyjnymi powierzchni strychu.
 - b/ druga rata w terminie czternastu dni licząc od dnia uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę w kwocie zł netto (.....zł netto)
 - c/ trzecia rata pozostałej kwoty w wysokości zł netto (słownie:

.....złotych netto) płatna przed aktem notarialnym ustanowieniem odrębnej własności na rzecz inwestora nie później niż przed upływem 2 lat licząc od daty uzyskania pozwolenia na budowę

- 7) Podstawą ustalenia ostatecznej ceny sprzedaży części wspólnej nieruchomości przez Wspólnotę na rzecz Inwestora będzie operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego stosowne uprawnienia. Koszt sporządzenia operatu obciąża Inwestora.
 - 8) Jeżeli kwota, o której mowa w ust. 1 pkt 4 będzie niższa od wartości wynikającej z operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 4 Inwestor wpłaci różnicę z tego tytułu na konto funduszu remontowego Wspólnoty. W przypadku gdy kwota określona w ust. 1 pkt 4 przekroczy wartość wynikającą z operatu szacunkowego Inwestor nie będzie dochodził i żądał od Wspólnoty zwrotu wynikającego z różnicy tych wartości.
2. W przypadku braku zapłaty ceny określonej w wysokościach i terminach ustanowienie odrębnej własności określonej w ust 1 pkt 6 nie będzie dokonane.

§ 3

Inwestor oświadcza, że:

- 1) dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do należytego wykonania planowanej inwestycji;
- 2) zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości i zrzeka się roszczeń z tytułu jej wad fizycznych;
- 3) wykona prace z należytą starannością, zgodnie z dokumentacją projektową i warunkami określonymi w ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i normami, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. Poz. 1186, ze zmianami);
- 4) Uchwała Nrjest mu znana i akceptuje jej treść w całości.

§ 4

1. Przedmiotem umowy są roboty związane z procesem adaptacji, przebudowy w nieruchomości

§ 5

Inwestor zobowiązany jest do:

- 1) właściwego oznaczenia i zabezpieczenia terenu budowy;
- 2) wykonania inwestycji z materiałów własnych, które powinny odpowiadać, co do jakości wymogom wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2019 r. poz.266 ze zm.) oraz ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. Poz. 1186 ze zmianami);
- 3) przez cały okres inwestycji zapewnienia wykwalifikowanej kadry robotniczej i nadzorczej;
- 4) prowadzenia prac adaptacyjnych w godzinach 8.00 – 20.00 od poniedziałku do soboty z wyłączeniem dni ustawowo uznanych za dni wolne od pracy;
- 5) usuwania, wywozu i utylizacji na bieżąco gruzu i odpadów powstałych przy prowadzeniu budowy z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska i gospodarowania odpadami; Inwestor jest wytwarzającym odpady w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 701 ze zmianami); Inwestor w trakcie realizacji umowy, ma obowiązek w pierwszej kolejności poddania odpadów budowlanych (odpadów betonowych, ziemi, gruzu budowlanego) odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nieuzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to Inwestor zobowiązany jest do przekazania powstałych odpadów do

- unieszkodliwienia;
- 6) usuwania zniszczeń na klatce schodowej i innych częściach wspólnych nieruchomości, powstałych w wyniku prowadzonej budowy;
 - 7) przestrzegania przy wykonywaniu robót przepisów BHP, przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz przepisów ochrony środowiska;
 - 8) umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów państwowego nadzoru budowlanego, inspekcji pracy oraz innym osobom upoważnionym przez Wspólnotę oraz do udostępniania im danych i informacji dotyczących realizacji robót;
 - 9) zainstalowania na własny koszt urządzeń poboru i pomiaru zużycia energii elektrycznej i wody do celów budowlanych; Protokół plombowania urządzeń poboru wody oraz umowę z ENEA Inwestor niezwłocznie dostarczy do Działu Nadzoru Właścicielskiego ul. Mariacka 25.
 - 10) ponoszenia kosztów zużytej do prac budowlanych energii elektrycznej, wody – wg wskazań liczników i stawek dostawców mediów;
 - 11) Do czasu zainstalowania przez Inwestora urządzeń poboru i pomiaru zużycia energii elektrycznej i wody do celów budowlanych, Inwestor zostanie obciążony ryczałtowymi opłatami za wodę, kanalizację w kwociezł miesięcznie, natomiast za energię elektryczną Inwestor zostanie obciążony kwotą..... zł miesięcznie. Inwestor zostaje zobowiązany do regulowania opłat miesięcznych za naliczony ryczałt od momentu protololarnego przejęcia poddasza do przebudowy.
 - 12) uporządkowania terenu budowy niezwłocznie po zakończeniu robót.

§ 6

Wspólnota zobowiązana jest do:

- 1) przekazania Inwestorowi terenu budowy (robót);
- 2) udzielenia Inwestorowi na jego wniosek odpowiednich pełnomocnictw w postępowaniach przed organami administracji publicznej;
- 3) wskazania punktu montażu liczników poboru energii elektrycznej oraz wody.

§ 7

1. Przekazanie Inwestorowi terenu budowy nastąpi pod warunkiem dostarczenia dokumentów potwierdzających ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego i kierownika budowy oraz polisy ubezpieczeniowej wraz dowodem opłacenia składki w terminie 14 dni od ich otrzymania.
2. Z czynności przekazania terenu budowy sporządzony zostanie protokół wprowadzenia na budowę, który będzie zawierał podpisy obu stron umowy.
3. Niezależnie od nadzoru wykonywanego przez inspektora nadzoru inwestorskiego, nadzór techniczny nad wykonywanymi robotami może wykonywać osoba wskazana przez Wspólnotę, w sposób wzajemnie uzgodniony z ustanowionym inspektorem nadzoru inwestorskiego.

§ 8

1. Inwestor zobowiązany jest wykonać roboty stanowiące przedmiot umowy oraz zgłosić Wspólnocie zakończenie prac w terminie 30 miesięcy od daty uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę.
2. W przypadku niedotrzymania terminu wykonania przebudowy i adaptacji części wspólnych na lokal mieszkalny Inwestor zobowiązany będzie regulować należność z tytułu bezumownego zajmowania, w tym użytkowania części wspólnych w wysokości określonej przez Wspólnotę odrębną uchwałą.

§ 9

1. Inwestor zobowiązany jest do wykonania projektu budowlanego oraz dokonania jego branżowych uzgodnień i dokumentacji technicznej na swój koszt w terminie 8 miesięcy od podpisania niniejszej umowy.
2. Wszelkie istotne zmiany i odstępstwa od projektu wymagają akceptacji zarządcy Wspólnoty, a w przypadkach określonych w prawie budowlanym, także właściwego organu.
3. Inwestor zobowiązany jest posiadać umowę polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą powstać w związku z prowadzonymi robotami w okresie od dnia podpisania protokołu wprowadzenia na budowę do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali powstałych w wyniku adaptacji. Łączna wysokość sumy ubezpieczenia polisy, o której mowa w zdaniu poprzednim, nie może być niższa niż 250 000,00 zł.
4. W przypadku, gdy okres obowiązywania polisy jest krótszy od terminu realizacji przedmiotu umowy, Inwestor zobowiązany jest do kontynuacji polisy i przedstawienia jej Wspólnocie wraz z dowodem opłacenia składki.
5. W przypadku wyrządzenia szkody i skierowania roszczeń odszkodowawczych wobec Wspólnoty, Inwestor na pierwsze żądanie Wspólnoty zobowiązany jest dokonać cesji praw z ww. polisy na Wspólnotę.
6. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim przy wykonywaniu niniejszej umowy.
7. Jeżeli w trakcie wykonywania prac jak i po ich zakończeniu powstaną szkody spowodowane pracami inwestycyjnymi i remontowymi, Inwestor zobowiązany jest na pisemne wezwanie Wspólnoty do ich usunięcia w terminie wskazanym w wezwaniu, zależnym od powstałej szkody. Po upływie wskazanego terminu, wykonanie tych prac zostanie powierzone innej osobie na koszt i ryzyko Inwestora. Po upływie wyznaczonego terminu Inwestor traci prawo do kwestionowania wysokości poniesionych kosztów usunięcia szkód.

§ 10

1. Strony ustalają, że odbiór robót obligatoryjnie nastąpi po zakończeniu prac związanych z przebudową i wykonaniem lokalu na ostatniej kondygnacji, co zostanie potwierdzone protokołem odbioru, podpisanym przez obie strony umowy.
2. Po zakończeniu prac adaptacyjnych Inwestor zgłosi Wspólnocie gotowość do odbioru prac, co najmniej 7 dni przed planowanym terminem odbioru.
3. Wspólnota dokona odbioru robót w terminie 14 dni od daty pisemnego zgłoszenia zakończenia prac przez Inwestora.
4. Inwestor jest zobowiązany do skompletowania i przedstawienia Wspólnocie dokumentów pozwalających na ocenę wykonania przebudowy i adaptacji zgodnie z projektem budowlanym, a w szczególności protokołów badań, opinii i pozwoleń właściwych organów i jednostek wymaganych przez odrębne przepisy.
5. Zakończenie wykonania prac stwierdzone będzie protokołem odbioru końcowego robót sporządzonym przez strony niniejszej umowy.
6. Protokół odbioru końcowego robót po zakończeniu prac związanych z przebudową i wykonaniem lokalu strony uznają za ostateczny.

§ 11

Po spełnieniu wymienionych poniżej warunków, tj. po:

1. doręczeniu Wspólnocie przez Inwestora w kopii lub w oryginale dokumentów niezbędnych i koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokali powstałych w wyniku przebudowy i

adaptacji a w szczególności: decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, inwentaryzacji lokalu, zaświadczenia o samodzielności lokali, wypisu z rejestru budynków, wypisu z kartoteki lokali, operatu szacunkowego, o ile zajdzie taka potrzeba;

2. wykonaniu przez Inwestora robót opisanych w § 4 umowy oraz ich odbiorze, potwierdzonym protokołem odbioru końcowego robót,

Wspólnota zobowiązuje się na warunkach ustalonych w niniejszej umowie i Uchwale nr z dnia r., ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku przebudowy i adaptacji części wspólnych – strychu przy ul..... w Szczecinie i zbyć części wspólne w zamian za kwotę zł brutto wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej.

3. Do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku przebudowy poddaje Inwestor jest zobowiązany do ponoszenia opłat z tytułu czynszu najmu naliczanego od daty protokołu odbioru robót w wysokości równej obowiązującym we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul..... zaliczkom na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz stawką funduszu remontowego, chyba że zostanie podjęta przez Wspólnotę mieszkaniową odrębna uchwała w tym zakresie.

§ 12

Odbiory robót ulegających zakryciu i zanikających.

1. Inwestor zgłasza na piśmie ustanowionemu inspektorowi nadzoru inwestorskiego oraz Wspólnocie termin wykonania robót podlegających zakryciu lub robót zanikających w takim czasie, aby możliwa była kontrola ich wykonywania i wykonanie ewentualnych korekt i poprawek, ale nie później niż na 2 dni robocze przed terminem ich wykonania.
2. Nieprzystąpienie przez Wspólnotę do kontroli prawidłowo zgłoszonych robót podlegających zakryciu lub robót zanikających nie wstrzymuje postępu prac.
3. Jeżeli Inwestor nie zgłosił wykonania ww. robót zgodnie z warunkami określonymi w ust. 1, Inwestor na żądanie Wspólnoty lub inspektora nadzoru inwestorskiego dokona odkrycia robót zakrytych lub wykona otwory niezbędne do zbadania tych robót, a następnie przywróci stan poprzedni na swój koszt.

§ 13

1. W terminie 14 dni od daty podpisania ostatecznego odbioru prac związanych z przebudową i powstaniem lokalu mieszkalnego, strony zobowiązują się zawrzeć umowę najmu lokalu, o ile nie zawarta będzie wcześniej między stronami umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 3.
2. Czynsz najmu lokali mieszkalnych zostanie ustalony przez Wspólnotę w formie uchwały i obowiązywać będzie od dnia podpisania ostatecznego protokołu odbioru prac.
3. Zapłata kwoty, o której mowa w ust. 2 będzie regulowana przelewem na rachunek bankowy Wspólnoty w terminie do 10 - go dnia każdego miesiąca, bez odrębnego wezwania do zapłaty.
4. Oprócz czynszu najmu Inwestor będzie uiszczał opłaty związane z eksploatacją lokali, w tym opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, wywóz odpadów.

§ 14

1. Jeżeli zaadoptowany lokal będzie używany przez Inwestora bądź inne osoby bez zawartej umowy najmu albo umowy wyodrębnienia lokali i sprzedaży, Inwestor zobowiązany będzie płacić Wspólnocie odszkodowanie z tytułu bezumownego użytkowania lokalu w wysokości dwukrotnej stawki czynszu, o którym mowa w § 13 ust. 2.

2. Opłaty Inwestor zobowiązany jest płacić miesięcznie na rachunek bankowy Wspólnoty do 10 – go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, bez odrębnego wezwania do zapłaty.

§ 15

1. Wspólnota ma prawo do odstąpienia od umowy w wypadkach:
 - 1) niedoręczenia Wspólnocie przez Inwestora w terminie 8 miesięcy od daty zawarcia umowy, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, po uprzednim wezwaniu Inwestora z dodatkowym 30 dniowym terminem na jej doręczenie;
 - 2) wykonywania robót stanowiących przedmiot umowy w sposób sprzeczny lub niezgodny z umową, pozwoleniem na budowę lub projektem budowlanym, lub z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i normami, w szczególności techniczno – budowlanymi;
 - 3) niewykonania przedmiotu umowy w ustalonym terminie, po wcześniejszym wskazaniu przez Wspólnotę dodatkowego 30 dniowego terminu na jej wykonanie;
 - 4) uchylania się Inwestora od zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali lub jej niezawarcia z przyczyn leżących po stronie Inwestora, po uprzednim wezwaniu Inwestora do jej zawarcia w dodatkowym terminie 7 dni;
 - 5) naruszenia przez Inwestora zakazów określonych w § 19;
 - 6) zajęcia w toku postępowania egzekucyjnego majątku lub wiarygodności Inwestora;
 - 7) złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Inwestora;
 - 8) likwidacji lub sprzedaży przedsiębiorstwa Inwestora.
2. Inwestor ma prawo do odstąpienia od umowy w wypadku:
 - 1) odmowy wydania przez Wspólnotę bez uzasadnionej przyczyny terenu budowy, z zastrzeżeniem, że przed złożeniem odpowiedniego oświadczenia Inwestor wezwie Wspólnotę do wydania terenu budowy wyznaczając w tym celu dodatkowy termin, który nie będzie krótszy niż 7 dni roboczych;
 - 2) odmowy przystąpienia przez Wspólnotę bez uzasadnionej przyczyny do odbioru prawidłowo zgłoszonych do odbioru robót, z wyłączeniem robót określonych w §12, z zastrzeżeniem, że przed złożeniem odpowiedniego oświadczenia Inwestor wezwie Wspólnotę na piśmie od odbioru robót, wyznaczając w tym celu dodatkowy termin, który nie będzie krótszy niż 7 dni roboczych;
 - 3) niezyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę z przyczyn niezależnych od Inwestora;

§ 16

1. Odstąpienie od umowy powinno pod rygorem nieważności nastąpić w formie pisemnej w terminie 30 dni od powzięcia informacji o sytuacjach ujętych w §15.
2. W wypadku odstąpienia od umowy, Inwestora oraz Wspólnotę obciążają następujące obowiązki:
 - 1) Inwestor zabezpieczy przerwane roboty i niezwłocznie usunie z terenu budowy urządzenie zaplecza budowy; W przypadku braku zabezpieczenia przerwanych robót i nie usunięcia urządzenia placu budowy Wspólnota ma prawo powierzyć przedmiotowe czynności innej osobie na koszt i ryzyko Inwestora, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Inwestora do ich wykonania w terminie 7 dni od otrzymania wezwania; Inwestor zrzeka się prawa kwestionowania poniesionych przez Wspólnotę kosztów zabezpieczenia przerwanych robót i usunięcia zaplecza budowy;
 - 2) Wspólnota przy udziale Inwestora dokona w terminie 14 dni od daty odstąpienia inwentaryzacji wykonanych robót i sporządzi kosztorys powykonawczy. Nieobecność Inwestora w uzgodnionym przez strony terminie nie wstrzymuje wykonania inwentaryzacji.

§ 17

1. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wspólnotę z przyczyn określonych w § 15 ust. 1 lub z przyczyn określonych we właściwych przepisach k.c. lub odstąpienia od umowy przez Inwestora z przyczyn niezależnych od Wspólnoty, Wspólnota ma prawo żądać przywrócenia stanu poprzedniego lub zatrzymać poniesione przez Inwestora nakłady bez zwrotu ich wartości lub odszkodowania a Inwestor zrzeka się roszczenia o ich zwrot lub naprawienie szkody.
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Wspólnoty, Wspólnota ma prawo żądać przywrócenia stanu poprzedniego lub zatrzymać poniesione przez Inwestora nakłady za zapłatą kwoty ustalonej w kosztorysie powykonawczym w uzgodnionym z Inwestorem terminie.
3. W przypadku kiedy Inwestor w terminie 4 miesięcy od daty odstąpienia od umowy znajdzie nowego inwestora, z którym we własnym zakresie dokona rozliczenia finansowego poniesionych nakładów, zapisy ust. 1 i 2 nie będą stosowane. Przeniesienie uprawnień wynikających z niniejszej umowy może nastąpić pod warunkiem uzyskania zgody Wspólnoty, wyrażonej w podjętej uchwale.

§ 18

Inwestor bez zgody Wspólnoty wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie ma prawa:

- 1) przelać praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią;
- 2) oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem strychu oraz dachu przeznaczonych na przebudowę na samodzielne lokale mieszkalne;
- 3) oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem lokalu lub lokali powstałych w wyniku przebudowy strychu i dachu – do dnia ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia na rzecz Inwestora prawa ich własności.

§ 19

1. Wszelkie pisma kierowane do Wspólnoty będą doręczane na adres:
Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, ul. Mariacka 25, 70 – 546 Szczecin
zaś do Inwestora – na adres:
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za skutecznie doręczone.

§ 20

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 21

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. Poz. 1186, ze zmianami).

§ 22

Wszelkie spory wynikające z umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd w Szczecinie.

§ 23

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

WSPÓLNOTA

INWESTOR