

## UMOWA

### O WYBUDOWANIE BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

zawarta w dniu ..... 2026 roku w Murowanej Goślinie między:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Zielone Wzgórza” w Murowanej Goślinie**, Murowana Goślina, ul. Nowy Rynek 19, 62-095 Murowana Goślina, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS:0000096903, NIP:7770006002, REGON:001065674, reprezentowaną przez:

**Adama Szwedę** - Prezesa Zarządu,  
zwaną w dalszej części umowy **Spółdzielnią**,

a

Panią/em ....., zamieszkałą/ym: ..... nr ....., 62-095 Murowana Goślina, (adres do korespondencji ..... tel. .... e-mail .....)

legitymującą/ym się dowodem osobistym: ....., .....

i Panem /Panią ....., zamieszkałą/ym: ..... nr ....., 62-095 Murowana Goślina, (adres do korespondencji ..... tel. .... e-mail .....)

legitymującą/ym się dowodem osobistym: ....., .....

zwaną/ym/i dalej **Nabywcą/ami**.

#### Oświadczenia stron

##### Strony zgodnie oświadczają, iż:

Nabywcy oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej oraz, że nabycia przedmiotu niniejszej umowy dokonują do majątku wspólnego,

Nabywcy oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej oraz, że nabycia przedmiotu niniejszej Umowy dokonują do majątku osobistego, za swoje fundusze własne.

#### Małżeństwo – rozdzielnosc

Nabywcy oświadczają, że nabycie przedmiotu niniejszej Umowy dokonują do swojego majątku osobistego oraz że w jego/jej związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielnosci majątkowej, co potwierdza okazana Umowa majątkowa małżeńska – akt notarialny, sporządzony przed ....., notariuszem w ....., w dniu ..... roku, Repertorium A Nr

lub

Nabywcy oświadczają, że w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielnosci majątkowej, co potwierdza okazana Umowa majątkowa małżeńska – akt notarialny, sporządzony przed, notariuszem w ....., w dniu ..... roku....., Repertorium A Nr ..... oraz, że nabycia przedmiotu niniejszej Umowy dokonują do swego majątku osobistego po 1/2 części każdy z nich.

lub

**Nabywca jest stanu wolnego, nabywcy są stanu wolnego**

Nabywcy oświadczają, że nabycia przedmiotu niniejszej Umowy dokonują w udziałach po ½ (jednej drugiej) części każdy z nich.

Nabywcy oświadczają, że nabycia przedmiotu niniejszej Umowy dokonują w następujący sposób:

- udział w wysokości części,
- udział w wysokości części,

**§ 1 OŚWIADCZENIA STRON**

**1. Spółdzielnia oświadcza, że**

- a. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu,
- b. jest na podstawie umowy z dnia 9 lutego 1988 roku użytkownikiem wieczystym nieruchomości niezabudowanej w postaci działek gruntu o numerach ewidencyjnych 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879 o łącznej powierzchni 1,9843 ha, obręb Murowana Goślina, położonych przy ul. Hipolita Cegielskiego, ul. Długiej, ks. Romana Kosteckiego i Raduszyńskiej, powstałych na mocy ostatecznej decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina z dnia 14 stycznia 2025 roku, znak sprawy: PP.6831.50.2024 r., dla każdej z tych działek urządzono indywidualne księgi wieczyste,
- c. w ramach prowadzonej przez siebie działalności wybuduje osiedle 32 domów jednorodzinnych, w zabudowie bliźniaczej 16 budynków, w zabudowie szeregowej 16 budynków, zlokalizowanych na nieruchomości opisanej powyżej oraz, że na realizację powyższego zamierzenia inwestycyjnego posiada prawomocne pozwolenie na budowę o nr 3474/24 z dnia 30.10.2024 roku, wydane przez Starostę Powiatu Poznańskiego,
- d. w ramach opisanej powyżej budowy 32 domów jednorodzinnych Spółdzielnia wybuduje sieć wodnokanalizacyjną, kanalizację deszczową, oświetlenie ulic i drogę komunikacyjną, chodniki, małą architekturę, zielen itp.;. **(Infrastruktura Techniczna),**
- e. opisana powyżej budowa 32 domów jednorodzinnych będzie realizowana na działkach gruntu o numerach 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, **(Zadanie Inwestycyjne),**
- f. w ramach budowy 32 domów jednorodzinnych wybuduje m. in. budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej/szeregowej o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej .....m<sup>2</sup> oznaczony na Planie Inwestycyjnym stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy, numerem ....., zwany dalej **Domem Jednorodzinny lub Budynkiem.**  
Dom jednorodzinny wybudowany zostanie na nieruchomości **(Nieruchomość)** oznaczonej numerem geodezyjnym ...../.....o powierzchni dla której Sąd

Rejonowy Poznań Stare Miasto V wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1P/...../... . Strony oświadczają, iż Dział III i IV wyżej wymienionej księgi wieczystej KW numer ..... wolny jest od wpisów,

- g. Budowa Domu Jednorodzinnego będzie finansowana ze środków finansowych wniesionych przez Nabywcę/ów. Po wybudowaniu zostanie ustanowiona odrębna własność Domu Jednorodzinnego i przeniesione prawo własności na rzecz Nabywców. Wraz z prawem własności Budynku na rzecz Nabywcy/Nabywców zostanie przeniesione prawo własności Nieruchomości,
- h. Dom Jednorodzinny realizowany będzie w ramach opisanej powyżej budowy 32 domów jednorodzinnych zlokalizowanej w obrębie ulic. Hipolita Cegielskiego, Długiej, ks. Romana Kosteckiego, Raduszyńskiej wraz ze związanymi z tym kosztami:
  - 1) wykonania dokumentacji projektowej, uzgodnień branżowych i innych opłat,
  - 2) uzbrojenia terenu, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, i deszczowej, instalacji energetycznej, przyłączy oraz opłat przyłączeniowych dotyczących wyżej wymienionych sieci,
  - 3) wykonania robót budowlano-montażowych wynikających z dokumentacji projektowej,
  - 4) niezbędnych podatków, opłat skarbowych, kosztów przekształcenia wieczystego użytkowania we własność itp.,
  - 5) zagospodarowania terenu w zakresie Infrastruktury Technicznej to jest m. in. dróg, chodników, małej architektury, oświetlenia, zieleni itp.,
  - 6) nadzoru inwestorskiego, robót nieprzewidzianych i innych związanych z realizacją a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Domu jednorodzinnego i całości Zadania Inwestycyjnego,
- i. Plan Budynku wraz z jego opisem stanowią **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy,
- j. Opis techniczny i opis standardu wykonania Budynku stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do zmian opisanego standardu wykończenia stosując elementy i systemy o nie gorszej jakości i standardzie. Spółdzielnia zastrzega sobie również prawo wprowadzenia w Zadaniu Inwestycyjnym oraz w Budynku zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta. O zmianach tych Spółdzielnia powiadomi Nabywcę.  
Zmiany te nie wymagają pisemnej akceptacji Nabywcy ani nie stanowią zmiany warunków niniejszej umowy.

## 2. Nabywca oświadcza, że

- a. zapoznał się z planem sytuacyjnym oraz pełną dokumentacją projektową Zadania Inwestycyjnego i Domu Jednorodzinnego, jego położeniem oraz standardem wykończenia, a także z procedurą wyodrębnienia i przeniesienia prawa własności Domu Jednorodzinnego wraz z prawem własności Nieruchomości zabudowanej tym Budynkiem,
- b. przyjmuje do wiadomości istnienie ustawowego obowiązku uczestniczenia przez niego w ponoszeniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w tym przypadku na terenie Osiedla Zielone Wzgórza w Murowanej Goślinie i akceptuje go bez zastrzeżeń oraz, że przyjmuje do wiadomości, iż na dzień podpisania niniejszej Umowy wydatki te, ustalone na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nr 06/2020 z dnia 14.09.2020r stanowią kwotę 1,50 zł / m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej Domu Jednorodzinnego,

- c. okazano mu aktualne prawomocne pozwolenie na budowę Inwestycji o nr 3474/24 z 30.10.2024 roku, wydane przez Starostę Powiatu Poznańskiego oraz odpis z księgi wieczystej nr PO1P/....., prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz że nie zgłasza w związku ze stanem i treścią tych dokumentów żadnych zastrzeżeń,
- d. zobowiązuje się wnieść wkład budowlany w ustalonej wysokości i dysponuje na ten cel wystarczającymi środkami finansowymi,
- e. wyraża zgodę na ustanowienie przez Spółdzielnię obciążeń niezbędnych do prawidłowej realizacji Inwestycji,
- f. wszelkie postanowienia niniejszej umowy podlegały indywidualnym ustaleniom pomiędzy nim, a Spółdzielnią i odzwierciedlają w sposób wyczerpujący ostateczne i pełne ustalenia Stron.

## § 2 CZŁONKOWSTWO

1. Nabywca nieruchomości ubiegający się o nabycie i ustanowienie odrębnej własności nieruchomości, który nie jest członkiem Spółdzielni staje się z mocy prawa jej członkiem na podstawie art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. (t. j. Dz.U. 2024 poz.558).
2. Potwierdzenie członkostwa stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy
3. Członkostwo to ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 2) rozwiązania niniejszej Umowy.

## § 3 PRZEDMIOT UMOWY

1. Nabywca zleca Spółdzielni wybudowanie Domu Jednorodzinnego opisanego w § 1 ust. 1 f. zobowiązuje się na zasadach określonych niniejszą umową wnieść do Spółdzielni ustalony wkład budowlany w terminach płatności określonych w niniejszej Umowie, zaś Spółdzielnia zobowiązuje się powyższy Budynek wybudować na Nieruchomości oraz w terminie i na zasadach określonych w niniejszej umowie. Następnie Strony zobowiązują się zawrzeć umowę przeniesienia prawa własności Nieruchomości, zabudowanej Budynkiem i prawo własności Budynku na niej posadowionego na Nabywcę.
2. Spółdzielnia zobowiązuje się uzyskać pozwolenie na użytkowanie Budynku i przenieść na Nabywcę własność Nieruchomości zabudowanej Budynkiem w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich oraz wydać Budynek, zaś Nabywca zobowiązuje się przedmiot niniejszej umowy, w szczególności Budynek, odebrać.

#### § 4 WKŁAD BUDOWLANY

1. Strony ustalają, że wysokość wstępna wkładu budowlanego wynosi .....zł (słownie:.....) netto.  
Wysokość wkładu budowlanego brutto wynosi .....  
Określono ją zgodnie ze stawką VAT obowiązującą w chwili sporządzenia niniejszej Umowy.  
W przypadku zmiany stawki VAT wysokość wkładu budowlanego brutto ustalona zostanie wg obowiązującej stawki VAT.  
Podana wysokość wstępnego wkładu budowlanego zatwierdzona została uchwałą nr 1/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 27 stycznia 2026r. stanowiącej **Załącznik nr 5** do umowy.
2. Nabywcy/Nabywca zobowiązują/e się wnieść na poczet wkładu budowlanego :
  - a) wstępny wkład budowlany w wysokości odpowiadającej określonym powyżej wstępnym kosztom budowy Budynku, oraz kosztom Infrastruktury Technicznej, przypadającym na dany Budynek. Wysokość wpłat i terminy płatności określa Harmonogram Płatności stanowiący **Załącznik nr 6** do umowy.
  - b) różnicę wynikłą pomiędzy wstępnym wkładem budowlanym a ostateczną wysokością wkładu budowlanego wynikłą z końcowego rozliczenia kosztów budowy .
3. Na pokrycie wstępnie ustalonego wkładu budowlanego), Nabywca/y wniósł/eśli /zadek w postaci uiszczonej opłaty rezerwacyjnej w wysokości 20 000 zł. (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych), którego wpłatę Spółdzielnia niniejszym potwierdza.
4. Pozostałą część wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, tj. .... zł (słownie:..... złotych) Nabywcy wniosą na konto bankowe Spółdzielni nr **29 1020 4027 0000 1702 0033 8483**.  
Faktury wystawione przez Spółdzielnię będą obejmować wyłącznie kwoty uznane na rachunku bankowym Spółdzielni, z pominięciem ewentualnych opłat i prowizji pobranych przez banki od tych wpłat, które to koszty obciążają Nabywcę.
5. Za datę dokonania zapłaty należności z tytułu niniejszej umowy Strony uznawać będą dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
6. Od kwot wpłaconych przez Nabywców na poczet wkładu budowlanego po terminach określonych w umowie, zostaną naliczone odsetki ustawowe. Jeżeli w wyniku opóźnienia płatności Spółdzielnia zmuszona będzie zaciągnąć kredyt, wówczas Nabywca będzie zobowiązany do pokrycia kosztu kredytu bankowego oraz odsetek bankowych.
7. Powierzchnia Budynku zostanie obliczona po obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład Budynku z uwzględnieniem tynków. Jeżeli po wybudowaniu budynku jego powierzchnia użytkowa będzie większa lub mniejsza od określonej w umowie, to cena zostanie odpowiednio skorygowana Najpóźniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.  
Cena nie podlega korekcie, jeśli różnica po pomiarze nie będzie większa niż 3 %. Jeśli różnica pomiędzy wartością wstępnego i ostatecznego wkładu budowlanego wyniesie więcej niż 6%, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy. Powyższe uprawnienie

obejmuje realizację budowy Budynku według planu stanowiącego **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy i nie dotyczy przypadku wprowadzenia w nim zmian przez Nabywcę.

## **§ 5 TERMINY REALIZACJI INWESTYCJI**

1. Spółdzielnia zobowiązuje się w terminie:
  - a. do dnia ..... wybudować Budynek w stanie opisanym w Załączniku nr 2 i Załączniku nr 3 do niniejszej umowy,
  - b. do dnia ..... zakończyć całe Zadanie Inwestycyjne.
2. Dniem zakończenia budowy (wybudowania Budynku) jest dzień oddania budynku do użytkowania, poprzedzony sporządzeniem przez Strony protokołu odbioru Budynku.
3. Termin zakończenia budowy Budynku ulega wydłużeniu wskutek:
  - a. wykonania dodatkowych prac przyjętych do wykonania przez Spółdzielnię i Wykonawcę,
  - b. niewywiązania się przez Nabywcę z obowiązków umownych, w szczególności opóźnienia się przez Nabywcę z wniesieniem całości lub którejkolwiek części Wkładu budowlanego,
  - c. opóźnienia spowodowanego niewydaniem przez organ administracji publicznej wymaganej przepisami prawa decyzji w ustawowym terminie lub rozpoznawaniem środka zaskarżenia od jakiegokolwiek decyzji związanej z procesem realizacji Budynku lub Infrastruktury Technicznej,
  - d. wykonania robót koniecznych, tj. takich, które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, wpisanych do dziennika budowy – o czas niezbędny dla ich realizacji potwierdzony przez nadzór budowy,
  - e. działania siły wyższej, uniemożliwiającej prowadzenie prac,
  - f. innych ważnych powodów niezależnych od Spółdzielni, o których Nabywca zostanie poinformowany.

## **§ 6 OGŁĘDZINY W TRAKCIE BUDOWY**

1. Nabywca w miarę możliwości oraz o ile jest to prawnie dopuszczalne ma prawo do oględzin Zadania Inwestycyjnego oraz Budynku w trakcie budowy.
2. Oględziny odbywają się po ustaleniu terminu ze Spółdzielnią i tylko w obecności jego przedstawiciela.
3. W trakcie oględzin Nabywca zobowiązany jest stosować się do przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz poleceń przedstawiciela Spółdzielni.
4. Nabywca ma prawo zgłaszać zmiany wykonawcze, w terminie do dnia ..... (zakończenia etapu obejmującego wykonanie ścian piętra i ścian szczytowych Budynku).
5. Wprowadzenie zmian wymaga uprzedniej akceptacji Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru.
6. Każda zmiana Wykonawcza podlega indywidualnej wycenie sporządzonej przez Wykonawcę.

7. Nabywca zobowiązany jest do akceptacji wyceny w terminie 7 dni od dnia jej przedstawienia. Brak akceptacji w tym terminie oznacza rezygnację z wnioskowanej zmiany.

## **§ 7 ODBIÓR**

1. Spółdzielnia zawiadomi Nabywcę o terminie odbioru Budynku, co najmniej 7 dni przed tym terminem.
2. Z czynności odbioru Budynku sporządzony zostanie protokół odbioru, podpisany przez Wykonawcę i Spółdzielnię przy udziale Nabywcy.
3. Jeżeli Nabywca powiadomiony pisemnie nie stawia się na odbiór techniczny w terminie ustalonym w ust. 1 Spółdzielnia dokona odbioru pod jego nieobecność ze skutkami wobec Nabywcy
4. Drobne usterki niewykluczające możliwości użytkowania Budynku nie mogą stanowić podstawy do odmowy przyjęcia Budynku i kwestionowania terminu wykonania umowy.
5. W przypadku stwierdzenia przez strony wad fizycznych Budynku obowiązywać będzie następujący tryb postępowania:
  - dostrzeżone wady zostaną wpisane do protokołu
  - strony ustalą w protokole termin usunięcia wad, z uwzględnieniem możliwości Spółdzielni i Wykonawcy oraz czynników zewnętrznych, takich jak warunki atmosferyczne.
6. Posiadanie protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Budynek widocznych wad nie posiada i że Nabywca nie zgłasza roszczeń co do jego stanu technicznego.
7. W razie stwierdzenia przez obie strony istotnych wad, czyniących Budynek niezdatnym do zwykłego użytku, których nie można usunąć niezwłocznie, zostanie ustalony końcowy termin ich usunięcia z uwzględnieniem możliwości technicznych, nie dłuższy jednak niż 60 dni roboczych.

Po usunięciu stwierdzonych wad Spółdzielnia wyznaczy Nabywcy nowy termin odbioru Budynku. Nabywca nie może odmówić dokonania odbioru Budynku, gdy stwierdzone wady są nieistotne bądź pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu i Infrastruktury Technicznej.
8. W przypadku gdy opóźnienie w oddaniu Budynku przekroczy 60 dni kalendarzowych Nabywca/y będą mieli prawo naliczyć kary umowne w wysokości 0,01% kwoty wstępnego wkładu budowlanego, za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10% wartości wstępnego wkładu budowlanego,
9. Termin określony w ust. 8 może ulec zmianie w przypadku występowania w okresie realizacji Budynku niekorzystnych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych, takich jak: temperatury poniżej -5°C w sumie przez okres dłuższy niż 20 dni albo opady atmosferyczne oraz wystąpienia zdarzeń nieprzewidzianych przez żadną ze stron, w tym również w wyniku okoliczności niezależnych od Spółdzielni.

## § 8 ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ

Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na to, że na rzecz Aquanet S.A. oraz Enea S.A. lub ich następców prawnych zostanie ustanowione nieodpłatne prawo do korzystania z nieruchomości, na której realizowana jest Zadanie Inwestycyjne, poprzez swobodny dostęp w celu i w zakresie związanym z montażem, demontażem i eksploatacją instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz sieci energetycznej.

## § 9 PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI

1. W terminie 3 miesięcy od dnia oddania Budynku do użytkowania Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów budowy Domu Jednorodzinne i ustali wysokość ostatecznego wkładu budowlanego.
2. Jeżeli wysokość ostatecznie ustalonego wymaganego wkładu budowlanego będzie:
  - wyższa od kwoty wstępnego wkładu budowlanego, Nabywca jest zobowiązany do uzupełnienia wkładu budowlanego w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o wysokości wkładu
  - niższa od kwoty wstępnego wkładu budowlanego, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Nabywcy nadpłatę w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o wysokości wkładu.

W przypadku gdy różnica pomiędzy wartością wstępnego i ostatecznego wkładu budowlanego wyniesie więcej niż 6% postanowienia § 4 ust.7 stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielnia przeniesie na Nabywcę prawo własności Budynku oraz prawo własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem, w terminie 30 dni od zawiadomienia Nabywcy o ostatecznym ustaleniu wysokości wkładu budowlanego (dalej **Umowa**).
4. Warunkiem zawarcia Umowy jest zrealizowanie wszelkich zobowiązań Nabywcy wskazanych w niniejszej umowie, w tym wniesienia całości wkładu budowlanego. Strony ustalają, że Spółdzielnia poinformuje Nabywcę listem poleconym o terminie podpisania Umowy przeniesienia własności Budynku oraz własności Nieruchomości, na której Budynek jest posadowiony nie później niż na 7 dni przed jej planowanym podpisaniem.
5. Wszystkie koszty zawarcia Umowy, obejmujące w szczególności koszty notarialne oraz koszty sądowe związane z założeniem księgi wieczystej i dokonaniem wpisu do tej księgi ponosi Nabywca.
6. Umowa zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Spółdzielnię.
7. Nabywca zobowiązuje się zawrzeć ze Spółdzielnią Umowę w terminie ustalonym zgodnie z ust. 3. W przypadku zaistnienia przeszkody w podpisaniu Umowy, Nabywca obowiązany jest poinformować o niej Spółdzielnię, nie później niż na 3 dni przed zawarciem Umowy. Strony ustalają, że późniejsze poinformowanie lub jego brak oznacza jego bezskuteczność i jest równoznaczne z odmową podpisania Umowy. W przypadku prawidłowego poinformowania Spółdzielnia obowiązana jest ustalić inny termin, nie wcześniej jednak niż 3 dni od dotychczasowego terminu.



8. W przypadku nieuzasadnionej powtórnej odmowy podpisania Umowy, Nabywca zobowiązuje się zapłacić Spółdzielni karę umowną w wysokości 10% ostatecznego wkładu budowlanego.
9. Spółdzielnia przeniesie na Nabywcę prawo własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, z wyjątkiem praw i obciążeń wynikających z umów zawartych z dostawcami mediów do Budynku lub Zadania Inwestycyjnego. Podpisanie Umowy przez obie strony oznaczać będzie fizyczne wydanie Domu Jednorodzinne Nabywcy. Warunkiem wydania Budynku jest wykonania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań wskazanych w niniejszej umowie, a w szczególności zobowiązania do pokrycia pełnej wysokości ostatecznego wkładu budowlanego.
10. Z dniem podpisania Umowy przez Nabywcę/ców powstaje z jego/ich strony obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych oraz przechodzą na Nabywcę wszelkie prawa, obowiązki oraz koszty związane z utrzymaniem Budynku i Nieruchomości.

## **§ 10 ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. W razie nieterminowego realizowania płatności przez Nabywcę, Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokości odsetek ustawowych za każdorazowe opóźnienie świadczenia, potrącenia ich z następnie dokonywanych wpłat w pierwszej kolejności. Niezależnie od powyższego uprawnienia, jeżeli opóźnienie w zapłacie którejkolwiek części wkładu budowlanego przekroczy 30 dni kalendarzowych, Spółdzielnia jest uprawniona, po bezskutecznym upływie dodatkowego 30 dniowego terminu wyznaczonego na spełnienie świadczenia, do odstąpienia od umowy z winy Nabywcy jednakże najpóźniej do dnia zawarcia Umowy przenoszącej prawo własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem. Niezależnie od powyższego Spółdzielnia będzie w takim przypadku uprawniona do zatrzymania wpłaconego zadatku.
2. Nieuzasadnioną powtórna odmowę podpisania Umowy, o której mowa w § 7 ust. 7, strony traktować będą jako niewykonanie niniejszej umowy przez Nabywcę. W takim przypadku, niezależnie od prawa naliczenia kary umownej, Spółdzielnia zastrzega sobie także prawo do odstąpienia od niniejszej umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego i zatrzymania wpłaconego zadatku.
3. Poza przypadkami już przewidzianymi w niniejszej umowie, Spółdzielnia może odstąpić od niniejszej Umowy, gdy Nabywca lub ich następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w Statucie Spółdzielni, bez których dalsza jej realizacja lub przeniesienie prawa własności Nieruchomości zabudowanej Domem Jednorodzinny byłoby niemożliwe.
4. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w okolicznościach opisanych w § 4 ust. 7 powyżej.

## **§ 11 ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Niniejsza Umowa o budowę domu ulega rozwiązaniu w wyniku zgodnego oświadczenia stron, jednakże najpóźniej do dnia zawarcia Umowy przenoszącej prawo własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem.
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W razie rozwiązania umowy w trybie opisanym w ust 1 i 2, wpłacone środki pieniężne zostaną zwrócone w terminie 14 dni od dnia złożenia zgodnego oświadczenia woli w przedmiocie porozumienia stron oraz w terminie 14 dni od dnia upływu okresu wypowiedzenia, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

## **§ 12 OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA**

Z dniem oddania Budynku do użytkowania, prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, na której jest on posadowiony, przekształca się w prawo własności gruntu. W związku z powyższym Gmina Murowana Goślina zobowiązana jest do naliczenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Nabywca wyraża zgodę na naliczenie i jednorazowe jej wniesienie przez Spółdzielnię w kwocie naliczonej. Opłata ta stanowi element wkładu budowlanego.

## **§ 13 DORECZENIA**

1. Doreczenia pism pomiędzy Stronami wymagają formy listu poleconego.
2. Nabywca wskazuje następujący adres do doręczeń:.....
3. Spółdzielnia wskazuje następujący adres do doręczeń: ul. Nowy Rynek 19, 62-095, Murowana Goślina.
4. Strony są zobowiązane informować się o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych pod ostatnio wskazane adresy.

## **§ 14 RĘKOJMIA**

Spółdzielnia udziela rękojmi na wady budynku zgodnie z postanowieniami Kodeksu cywilnego. Strony ustalają, że rękojmia zostaje wyłączona z zakresu wad w Budynku powstałych w wyniku wykonania przez Nabywcę prac we własnym zakresie.

## **§ 15 INNE POSTANOWIENIA**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Każda zmiana umowy wyga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa oraz Statut Spółdzielni i regulaminy wydane na jego podstawie.
4. Nabywcy oświadczają, że znana im jest treść Statutu Spółdzielni i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz zobowiązują się do ich przestrzegania.
5. Sądem właściwym dla sporów mogących wyniknąć z niniejszej umowy jest sąd siedziby Spółdzielni, o ile z przepisów prawa nie wynika właściwość szczególna.

.....  
**Nabywca/y**

.....  
**Spółdzielnia**

**Załączniki:**

1. Plan Inwestycji.
2. Plan Budynku wraz z jego opisem.
3. Opis techniczny i opis standardu wykończenia Budynku mieszkalnego jednorodzinne.
4. Potwierdzenie członkostwa.
5. Uchwała nr 1/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego inwestycji pn. „Budowa domów jednorodzinnych w rejonie ulic Raduszyńska – Długa – Cegielskiego” oraz ustalenia wstępnego wkładu budowlanego.
6. Harmonogram Płatności.

## INFORMACJA DOTYCZĄCA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH NABYWCY BĘDĄCEGO OSOBĄ FIZYCZNĄ

### I. Kto jest administratorem Twoich danych osobowych ?

Administratorem Twoich danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zielone Wzgórza” zarejestrowana pod numerem KRS 0000096903, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy – Poznań Nowe Miasto i Wilda, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP:7770006002, REGON: 001065674 (dalej także jako „Administrator”).

Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się przysyłając wiadomość e-mail na adres: [mieszkania@zielone-wzgorza.pl](mailto:mieszkania@zielone-wzgorza.pl) lub przysyłając wiadomość na adres korespondencyjny spółki wskazany powyżej z dopiskiem „Dane osobowe”.

### II. Cel i podstawa przetwarzania Twoich danych osobowych.

Twoje dane osobowe są przetwarzane przez Administratora:

| cel przetwarzania                                                                                                                                                                                                                                                     | podstawa prawna przetwarzania                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| w celu zawarcia i wykonania umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego i przeniesienia jego własności                                                                                                                                                                   | niezbędność do zawarcia i wykonania umowy lub podjęcie działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO <sup>1</sup> ) |
| w celu wykonania obowiązków prawnych ciążących na Administratorze, w szczególności wynikających z przepisów podatkowych oraz rachunkowych                                                                                                                             | wykonanie obowiązków prawnych ciążących na Administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO)                                                                                |
| w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami                                                                                                                                                                                              | prawnie uzasadniony interes Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO)                                                                                                |
| w celach analitycznych i statystycznych w szczególności: zorientowanych na optymalizację procesu sprzedaży, odpowiedni dobór produktów lub usług oraz mierzenia skuteczności podejmowanych działań, będących realizacją prawnie uzasadnionego interesu Administratora | prawnie uzasadniony interes Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO)                                                                                                |
| w celu badania satysfakcji klientów, co stanowi realizację prawnie uzasadnionego interesu Administratora                                                                                                                                                              | prawnie uzasadniony interes Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO)                                                                                                |
| W celu obsługi reklamacji w ramach udzielonej rękojmi, w przypadku zawarcia umowy przenoszącej                                                                                                                                                                        | niezbędność do wykonania umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO)                                                                                                            |

Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia umowy i dokonania rozliczeń z niej wynikających, z wyłączeniem numeru telefonu oraz adresu e-mail, których podanie nie jest konieczne, jednak w znacznym stopniu ułatwia komunikację oraz usprawnia przekaz informacji pomiędzy stronami umowy.

### III. Zakres przetwarzanych danych osobowych.

Dane osobowe przetwarzane przez Administratora w związku zawarciem i wykonywaniem umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego obejmują: imię i nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, obywatelstwo, nazwę i numer dokumentu tożsamości, PESEL, imiona rodziców, numer rachunku bankowego, numer telefonu, adres e-mail, podpis.

### IV. Okres przechowywania danych osobowych.

Twoje dane osobowe zawarte w umowie o wybudowanie domu jednorodzinnego i przeniesienia jego własności bądź podane w związku z jej zawarciem lub wykonywaniem są przetwarzane przez Administratora:

- a) w celu zawarcia i wykonania umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego i przeniesienia jego własności – w przypadku zawarcia umowy przenoszącej maksymalnie do czasu upływu okresu przedawnienia potencjalnych roszczeń z tego tytułu (okres ten określają przepisy Kodeksu cywilnego), w przypadku nie zawarcia umowy przenoszącej – do czasu upływu okresu przedawnienia potencjalnych roszczeń (okres ten określają przepisy Kodeksu cywilnego),
- b) w celu wykonania obowiązków prawnych ciążących na Administratorze, w szczególności wynikających z przepisów podatkowych oraz rachunkowych - przez okres wskazany w tych przepisach prawa,
- c) w celu badania satysfakcji klientów i potencjalnych klientów, co stanowi realizację prawnie uzasadnionego interesu Administratora – maksymalnie przez okres 1 roku od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości

<sup>1</sup> Rozporządzenie nr 679/2016 Parlamentu Europejskiego i Rady 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 95/4/WE (dalej także jako „RODO”).

jednakże nie dłużej niż 4 lat od dnia podpisania umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego i przenoszącego jego własność, ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego,

d) w przypadku zawarcia umowy przenoszącej - w celu obsługi reklamacji w ramach udzielonej rękojmi - maksymalnie do czasu upływu okresu przedawnienia potencjalnych roszczeń z tego tytułu (okres ten określają przepisy Kodeksu cywilnego),

e) w celach archiwalnych i dowodowych będących realizacją prawnie uzasadnionego interesu zabezpieczenia informacji na wypadek prawem usprawiedliwionej potrzeby lub obowiązku wykazania faktów, w szczególności w celu wykazania spełnienia obowiązków wynikających z przepisów RODO – nie dłużej niż przez okres istnienia prawnie uzasadnionego interesu Administratora, który to okres jest zbieżny z okresami wskazanymi w lit. a)-f) w zależności od celu przetwarzania lub do czasu uwzględnienia Twojego sprzeciwu.

#### **V. Odbiorcy danych.**

Administrator może przekazać Twoje dane osobowe:

a) swoim podwykonawcom w procesie inwestycyjnym tj. podmiotowi wykonującemu na rzecz Spółdzielni obsługę inwestycji, podmiotom świadczącym usługi projektowe, wykonawcom robót budowlanych, podmiotom świadczącym usługi związane z czynnościami odbioru, zmianami lokatorskimi, realizacją obowiązków wynikających z rękojmi za wady, dostawcom mediów,

b) podmiotom realizującym na rzecz Administratora obsługę z zakresu ochrony danych osobowych i bezpieczeństwa systemów IT, podmiotom świadczącym usługi prawne, firmom doradczym, podmiotom świadczącym usługi w ramach likwidacji szkód, z którymi współpracuje Administrator,

c) podmiotom realizującym wycenę nieruchomości, bankowi kredytującemu inwestycje, bankowi finansującemu zakup Twojej nieruchomości za Twoją zgodą,

d) podmiotom zapewniającym obsługę lub udostępniającym Administratorowi systemy teleinformatyczne, podmiotom świadczącym usługi dostawy i utrzymania oprogramowania Administratora,

e) podmiotom świadczącym usługi kurierskie lub pocztowe,

f) pracownikom oraz współpracownikom Administratora oraz pracownikom i współpracownikom ww. podmiotów.

W celu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, dane są przekazywane do kancelarii notarialnej.

Dodatkowo dane osobowe mogą zostać przekazane podmiotom lub organom państwowym uprawnionym na podstawie przepisów prawa.

#### **VI. Twoje prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych.**

W związku z przetwarzaniem danych osobowych przez Administratora, masz:

a) prawo wycofania zgody na przetwarzanie danych, jeżeli przetwarzanie odbywa się w oparciu o zgodę, przy czym cofnięcie zgody nie będzie wpływać na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem,

b) prawo dostępu do swoich danych osobowych,

c) prawo żądania sprostowania swoich danych osobowych,

d) prawo żądania usunięcia swoich danych osobowych,

e) prawo żądania ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych,

f) prawo wyrażenia sprzeciwu wobec przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację w przypadkach, kiedy Administrator przetwarza dane na podstawie prawnie uzasadnionego interesu Administratora,

g) prawo do przenoszenia danych osobowych, tj. prawo otrzymania od Administratora danych osobowych w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie informatycznym nadającym się do odczytu maszynowego. Klient może przesłać te dane innemu administratorowi danych lub zażądać, aby Administrator przesłał dane Klienta do innego administratora. Jednakże zrobimy to tylko jeśli takie przesłanie jest technicznie możliwe. Prawo do przenoszenia danych osobowych przysługuje tylko co do tych danych, które są przetwarzane na podstawie zgody lub w celu wykonania umowy.

Aby skorzystać z powyższych praw, prosimy o kontakt z Administratorem lub z inspektorem ochrony danych (dane kontaktowe w pkt I powyżej).

Przysługuje Ci także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Oświadczam, że zapoznałam/em się z powyższą klauzulą informacyjną o przetwarzaniu moich danych osobowych.

Data \_\_\_\_\_

Podpis/y [...] \_\_\_\_\_

WZÓR