

**POROZUMIENIE O WSPÓ/ PRACY
POMI DZY CZ/ ONKAMI KOOPERATYWY**

zawarte we Wrocławiu, dnia 2014 r. pomi dzy:

1., zamieszka/ym w
przy ul., legitymuj cym si dowodem osobistym
.....,
2., zamieszka/ym w
przy ul., legitymuj cym si dowodem osobistym
.....,
3., zamieszka/ym w
przy ul., legitymuj cym si dowodem osobistym
.....,
4., zamieszka/ym w
przy ul., legitymuj cym si dowodem osobistym
.....,

zwanymi dalej Cz/ onkami Kooperatywy.

§ 1

PRZEDMIOT POROZUMIENIA

1. Cz/ onkowie Kooperatywy podpisuj niniejsze porozumienie w celu realizacji wspólnego przedsi wzi cia budowlanego polegaj cego na nabyciu prawa u ytkowania wieczystego nieruchomości po/ onej we Wrocławiu przy ul., o pow. KW..... (zwanej dalej nieruchomości) w celu wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia w/ asnych potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z koncepcj architektoniczn i szacunkowym kosztorysem stanowi cymi za/ cznik nr 1 do niniejszego porozumienia.

2. Członkowie Kooperatywy ustalają, że w budynku mieszkalnym wielorodzinnym:

- lokal mieszkalny nr 1 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu b.dzie własności
- lokal mieszkalny nr 2 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu b.dzie własności
- lokal mieszkalny nr 3 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu b.dzie własności
- lokal mieszkalny nr 4 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu b.dzie własności

np. lokal mieszkalny nr 1 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu b.dzie własności Jana Kowalskiego

Jeżeli lokal usługowy b.dzie własności jednego Członka Kooperatywy, również powinien być wymieniony w tym punkcie.

3. Wspólne przedsięwzięcia budowlane b.dzie obejmować w szczególności:

- a. przygotowanie dokumentacji wymaganej w ogłoszeniu o przetargu na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- b. przystąpienie do przetargu oraz, w przypadku jego wygrania, nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w udziałach, które odpowiadają wielkości planowanych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stosunku do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi tzn.:

-- udział w nieruchomości,
-- udział w nieruchomości,
-- udział w nieruchomości,
-- udział w nieruchomości;

np. Jan Kowalski o 1/4 udziału w nieruchomości (jako wielkość planowanego lokalu nr 1 wraz z powierzchnią przynależną do lokalu nr 1 w stosunku do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią do nich przynależną)

- c. opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej i uzyskanie pozwolenia na budowę zgodnie z koncepcją architektoniczną stanowiąc załącznik nr 1 do niniejszego porozumienia;
- d. realizację procesu budowlanego zgodnie z terminami określonymi w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz harmonogramem prac stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego porozumienia;
- e. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie;
- f. ustalenie udziałów w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu, dokonanie ostatecznych wzajemnych rozliczeń między Członkami Kooperatywy oraz wyodrębnienie własności poszczególnych lokali mieszkalnych (*jeżeli takie przewidziano*).

§ 2

TERMIN OBOWIĄZYWANIA POROZUMIENIA

Członkowie Kooperatywy zgodnie ustalają, że niniejsze porozumienie zostaje zawarte na czas realizacji inwestycji i obowiązuje od dnia jego podpisania. Przez zawarcie inwestycji rozumie się uprawomocnienie postanowienia sądu wieczystoksięgowego o wyodrębnieniu własności lokali.

§ 3

FINANSOWANIE INWESTYCJI

1. Poszczególni Członkowie Kooperatywy zobowiązują się ponosić wydatki na pokrycie kosztów nabycia nieruchomości, projektowania i budowy oraz wszelkich kosztów dodatkowych odpowiednio do swoich udziałów w nieruchomości określonych w §1 ust. 3 pkt b i zgodnie z harmonogramem płatności stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego porozumienia.
2. Członkowie Kooperatywy, którzy nie wpłacili kwot wynikających z harmonogramu płatności zgodnie z ust. 1, obowiązani są do zapłaty odsetek za każdy dzień opóźnienia

w wysokości % kwoty pozostałej do zapłaty, przy czym łączna wysokość odsetek, która może obciążać Członka Kooperatywy wynosi maksymalnie % kwoty pozostałej do zapłaty.

3. Kwoty wykraczające ponad ustalony plan płatności wymagają wcześniejszej zgody wszystkich Członków Kooperatywy.
4. Członkowie Kooperatywy zobowiązani są do ponoszenia w równych częściach (*lub proporcjonalnie do udziałów*) kosztów nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi robotami budowlanymi przy realizacji inwestycji zgodnie z warunkami określonymi w odrębnej umowie.
5. Przepływy pieniężne dotyczące całego przedsięwzięcia budowlanego odbywają się za pośrednictwem konta bankowego Kooperatywy, na które Członkowie Kooperatywy zobowiązani są wносить kwoty pieniężne, o których mowa w § 3 oraz z którego pokrywane są wydatki Kooperatywy.

§ 4

ROZPORZĄDZANIE UDZIAŁAMI

1. Członkowie Kooperatywy, na mocy niniejszego porozumienia, zobowiązują się, że do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali w planowanym budynku wielomieszaniowym, jednak nie dłużej niż 5 lat od dnia podpisania porozumienia, nie będą rozporządzali przysługującymi im udziałami w prawie wieczystego użytkowania, a w przypadku rozpoczęcia procesu budowlanego także związani z prawem użytkowania wieczystego udziałami w prawie własności budynku. Członek Kooperatywy, który dokonał wbrew niniejszemu zobowiązaniu zbycia udziału może zostać zobowiązany przez pozostałych Członków Kooperatywy do zapłaty na rzecz pozostałych Członków Kooperatywy kary umownej w wysokości

Trzeba podkreślić, że wbrew umownemu zakazowi, dokonanie przez Członka Kooperatywy rozporządzenia udziałem będzie skuteczne. Pozostali Członkowie Kooperatywy będą mieli niewielkie możliwości zmuszenia innego Członka Kooperatywy do przestrzegania ustanowionego w porozumieniu zakazu. Tak próbować było wprowadzenie kary umownej, co uwzględniono w powyższym zapisie.

Znaczenie może mieć jednak fakt, że rozporządzenie przez uprawnionego jego udziałem stanowi w tym przypadku niewykonanie zobowiązania i rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą uprawnionego względem wierzyciela na podstawie art. 471 KC.

2. Członkowie Kooperatywy zgodnie ustalają, że zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy sytuacji, w której pozostali Członkowie Kooperatywy wyrażą zgodę na rozporządzenie udziałem przez Członka Kooperatywy. W takim przypadku pozostającym Członkom Kooperatywy przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia zbywanego udziału w prawie wieczystego użytkowania, a w przypadku rozpoczęcia procesu budowlanego także związany z prawem użytkowania wieczystego udziałami w prawie własności budynku.
3. W przypadku, gdy Członek Kooperatywy w sposób rażąco narusza zobowiązania wynikające z niniejszego porozumienia i w ten sposób utrudnia lub zagraża realizacji wspólnego przedsięwzięcia budowlanego, pozostali Członkowie Kooperatywy będą mogli żądać, aby dokonano zbycia przysługującego mu udziału w prawie wieczystego użytkowania, a w przypadku rozpoczęcia procesu budowlanego także związanych z prawem użytkowania wieczystego udziałów w prawie własności budynku, na rzecz pozostałych Członków Kooperatywy lub na rzecz wskazanej osoby trzeciej. Prawo do wystąpienia z takim żądaniem obejmuje następujące przypadki:
 - a. jeżeli Członek Kooperatywy, mimo odpowiedniego wezwania i wyznaczenia terminu przez Reprezentanta Kooperatywy, nie przedstawi nieodwołalnego dowodu finansowania;
 - b. jeżeli Członek Kooperatywy przez okres minimum czterech tygodni spóźni się którykolwiek z płatnościami określonych w harmonogramie stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego porozumienia o wysokości minimum
4. Każdy Członek Kooperatywy w przypadku otrzymania żądania, o którym mowa w ust. 3, od pozostałych Członków Kooperatywy, zobowiązuje się do zbycia przysługującego mu udziału w prawie wieczystego użytkowania, a w przypadku rozpoczęcia procesu budowlanego także związanych z prawem użytkowania wieczystego udziałów w prawie własności budynku. W sytuacji niedokonania zbycia takiego udziału Członek Kooperatywy zobowiązuje się do zapłaty na rzecz pozostałych kary umownej w wysokości

Postanowienia ust. 2, 3 i 4 nie naruszają uprawnień ustawowych Gminy Wrocław, wynikających z art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 5

PROWADZENIE SPRAW KOOPERATYWY

1. Decyzje Członków Kooperatywy podejmowane są na Posiedzeniach Członków Kooperatywy odbywających się w terminach i miejscach uzgodnionych przez wszystkich Członków Kooperatywy, nie rzadziej jednak niż raz na Kiedy z Członków Kooperatywy zobowiązany jest do współdziałania z pozostałymi Członkami Kooperatywy w zakresie ustalania terminów i miejsc Posiedzeń oraz do uczestniczenia w nich. W przypadku, gdyby Członek Kooperatywy nie mógł uczestniczyć w Posiedzeniu, zobowiązany jest zawiadomić o tym pozostałych Członków Kooperatywy przynajmniej z jednodniowym wyprzedzeniem.
2. Dla potrzeb niniejszego porozumienia przyjmuje się, że sprawy wykraczające poza zakres zwykłych czynności zarządu obejmują w szczególności:
 - zaciąganie zobowiązań o wartości przekraczającej kwotę złotych;
 - rozporządzenie majątkiem o wartości przekraczającej kwotę złotych.
3. W sprawach wykraczających poza zakres zwykłych czynności zarządu Kooperatywy wymagana jest jednomyślna zgoda wszystkich Członków Kooperatywy.
4. Kiedy z Członków Kooperatywy uprawnionych do reprezentacji kooperatywy może podjąć bez zgody pozostałych Członków Kooperatywy czynności wykraczające poza zwykłe czynności zarządu, którego zaniechanie mogłoby wyrządzić Kooperatywie poważną szkodę.

Prowadzenie spraw zarządu rzeczy wspólnych jest uregulowane w kodeksie cywilnym w art. 199 i następujących. Są to przepisy dyspozytywne, a więc pozwalające współwłaścicielom na dowolne uregulowanie postanowień dotyczących spraw zarządu rzeczy wspólnych. Członkowie Kooperatywy mogą przyjąć inne zasady zarządu rzeczy wspólnych np. postanowi, że decyzje zapadają zwykłą większością głosów, przy założeniu, że każdemu Członkowi Kooperatywy przysługuje jeden głos.

§ 6

REPREZENTACJA KOOPERATYWY

1. Członkowie Kooperatywy wybierają spośród siebie osobę (lub osobę trzecią) na stanowisko Reprezentanta Kooperatywy, któremu udzielają pełnomocnictwa do wykonywania wszelkich działań koniecznych i uzasadnionych z punktu widzenia realizacji wspólnego przedsięwzięcia budowlanego, w szczególności do:
 - wprowadzania w życie decyzji podejmowanych przez Członków Kooperatywy,
 - reprezentowania pozostałych Członków Kooperatywy na zewnątrz, w szczególności wobec generalnego wykonawcy, architekta, inżynierów oraz wszelkich innych osób i podmiotów zaangażowanych w budowę, a także wobec organów władzy (również przy podpisywaniu wniosku o pozwolenie na budowę),
 - zarządzania kontem bankowym założonym na potrzeby wspólnego przedsięwzięcia budowlanego,
 - planowania i kontroli finansowej,
 - przygotowania i prowadzenia Posiedzenia Członków Kooperatywy,
 - informowania Członków Kooperatywy o wszelkich czynnościach podejmowanych w związku z realizacją wspólnego przedsięwzięcia budowlanego (zwłaszcza informacji o postępach budowy i o kosztach budowy),
 - rozliczenia przedsięwzięcia.
2. Reprezentant Kooperatywy ma prawo podejmować decyzje wymagające szybkiego działania wówczas, gdy decyzje te nie mogą zostać oddane do następnego Posiedzenia Członków Kooperatywy bez szkody dla postępu prac budowlanych lub których niepodjęcie wiąże się z powstaniem znacznych kosztów dodatkowych. Decyzje te muszą zostać przedstawione w czasie kolejnego Posiedzenia Członków Kooperatywy.
3. Każdy Członek Kooperatywy może żądać zmiany Reprezentanta Kooperatywy. Zmiana Reprezentanta wymaga podjęcia decyzji zwykłej większością głosów. W przypadku rezygnacji Reprezentanta, Członkowie Kooperatywy zobowiązują się natychmiast zwołać Posiedzenie Członków Kooperatywy i podjąć decyzję mającą na celu wybór nowego Reprezentanta.
4. Reprezentant Kooperatywy otrzymuje wynagrodzenie za wykonywane czynności w wysokości miesięcznie.

Paragraf ten jest propozycją dla Członków Kooperatywy. Wybór Reprezentanta jest zasadny, gdy może znacznie usprawnić prowadzenie spraw Kooperatywy i cały proces budowlany. Paragraf ten może być jednak dowolnie ukształtowany przez Członków Kooperatywy, a tak może odnosić się do niego zasady ogólne wynikające z kodeksu cywilnego (przepisy dotyczące współwłasności - art. 195 i następnego).

§ 7

ROZLICZENIE I ZAPOWIEDZIENIE INWESTYCJI

1. Członkowie Kooperatywy w terminie dni od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku zobowiązują się do złożenia wniosków o wydanie za wiadcze o samodzielności lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeżeli takie przewidziano*), które po ustanowieniu odrębnej własności lokali będą ich własnością zgodnie z § 1 ust. 2 niniejszego porozumienia.
2. Członkowie Kooperatywy w terminie dni od uzyskania wszystkich za wiadcze o samodzielności poszczególnych lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeżeli takie przewidziano*) zobowiązują się do końcowego rozliczenia finansowego, które będzie odnosić się do faktycznej wielkości lokalu (który jest mu przypisany zgodnie z § 1 ust. 2 niniejszego porozumienia) wraz z powierzchnią przynależną w stosunku do faktycznej wielkości wszystkich lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeżeli takie przewidziano*) wraz z powierzchnią do nich przynależną.
3. Członkowie Kooperatywy w terminie dni od ostatecznego rozliczenia inwestycji zobowiązują się do podpisania umowy o zniesieniu współwłasności i wyodrębnieniu samodzielnych lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeżeli takie przewidziano*) w budynku wielomieszkalniowym, o którym mowa w §1 ust. 1 niniejszego porozumienia.
4. W przypadku niewywiązania się z któregokolwiek z obowiązków wynikających z niniejszego paragrafu przez Członka Kooperatywy zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz pozostałych Członków Kooperatywy kary umownej w wysokości za każdy dzień zwłoki.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym porozumieniu zastosowanie znajdą przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany, jak również wypowiedzenie niniejszego porozumienia winno być pod rygorem nieważności dokonane w formie pisemnej.
3. Wszelkie koszty związane ze sporządzeniem niniejszego porozumienia ponosi Członek Kooperatywy.
4. Porozumienie sporządzono w jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego Członka Kooperatywy.
5. Integralną częścią porozumienia stanowi następujące załączniki:
 - koncepcja architektoniczna wraz z szacunkowym kosztorysem inwestycji (załącznik nr 1)
 - harmonogram prac (załącznik nr 2);
 - harmonogram płatności (załącznik nr 3).
6. Porozumienie odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

Wspólnik

Wspólnik

Wspólnik

Wspólnik

.....

.....

.....

.....