

UMOWA SPÓŁKI CYWILNEJ

zawarta we Wrocławiu, dnia 2014 r. pomiędzy:

1., zamieszkałym w
przy ul., legitymującym się dowodem osobistym
.....,
2., zamieszkałym w
przy ul., legitymującym się dowodem osobistym
.....,
3., zamieszkałym w
przy ul., legitymującym się dowodem osobistym
.....,
4., zamieszkałym w
przy ul., legitymującym się dowodem osobistym
.....,

Wymienione wyżej osoby, zwane w dalszej części umowy Wspólnikami, zgodnie oświadczają, że zawierają umowę spółki cywilnej o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Celem Spółki jest realizacja wspólnego przedsięwzięcia budowlanego polegającego na nabyciu prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul., o pow. KW..... (zwanej dalej nieruchomości) w celu wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z koncepcją architektoniczną i szacunkowym kosztorysem stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Wspólnicy ustalają, że w budynku mieszkalnym wielorodzinnym:

- lokal mieszkalny nr 1 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu będzie własnością
- lokal mieszkalny nr 2 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu będzie własnością
- lokal mieszkalny nr 3 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu będzie własnością
- lokal mieszkalny nr 4 wraz z udziałem w częściach wspólnych po ustanowieniu odrębnej własności lokalu będzie własnością

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

Jeżeli lokal usługowy będzie własnością jednego Wspólnika, również powinien być wymieniony w tym punkcie.

3. Wspólne przedsięwzięcie budowlane będzie obejmowało 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 niniejszej umowy;
- d. realizację procesu budowlanego zgodnie z terminami określonymi w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste oraz harmonogramem prac stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy;
- e. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie;
- f. ustalenie udziałów w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu, dokonanie ostatecznych wzajemnych rozliczeń między Wspólnikami oraz wyodrębnienie własności poszczególnych lokali mieszkalnych (i użytkowych, jeżeli takie przewidziano).

§ 2

WK/ ADY

1. Wspólnicy wnoszą do Spółki następujące wkłady pieniężne o wartości:

- ó wkładów pieniężnych w wysokości zł
- ó wkładów pieniężnych w wysokości zł
- ó wkładów pieniężnych w wysokości zł
- ó wkładów pieniężnych w wysokości zł

np. Jan Kowalski ó wkładów pieniężnych w wysokości 20.000 zł

Zaślenie powyższego zapisu jest takie, że wysokość wkładów pieniężnych będzie pozwalała na nabycie na wspólnie własność prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Jest to o tyle istotne, że pozwoli na wstąpienie do Spółki, i wszyscy Wspólnicy dysponują środkami na nabycie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w postępowaniu przetargowym.

Wysokość wkładów powinna wynikać z udziałów określonych w §1 ust. 3 pkt b. Od wniesionych wkładów należy uiszczać podatek od czynności cywilno-prawnych w wysokości 0,5% wkładów.

2. WkŁadki pieniŁne, o których mowa w ust. 1 wniesone zostaną najpÓdniej w terminie od podpisania niniejszej umowy i przeznaczone zostaną na koszty zwiŁzane z udziałem WspÓlników w post powaniu przetargowym oraz na nabycie nieruchomości w uŁtkowanie wieczyste.
3. WspÓlnicy zobowiŁzuj siŁ do wnoszenia odpowiednio do swoich udziałów wkŁadów pieniŁnych na pokrycie kosztów projektowania i budowy oraz wszelkich kosztów dodatkowych zgodnie z harmonogramem pŁatnoŁci stanowi cym zaŁcznik nr 3 do niniejszej umowy. Ka dorazowo wniesienie wkŁadu nast puje na uzasadniony wniosek Reprezentanta SpÓŁki w terminie wskazanym w tym wniosku.

ZaŁcznik nr 3 powinien by spÓjny z zaŁcznikiem nr 2. W przypadku kredytowania inwestycji, ww. zaŁczniki powinny uwzgl dnia ustalenia z bankiem (w szczególnoŁci planowane terminy uruchamiania poszczegÓlnych transz kredytu).

WysokoŁ wkŁadów powinna wynika z udziałów okre lonech w §1 ust. 3 pkt b. Od wniesionych wkŁadów nale y ui Łci podatek od czynnoŁci cywilno-prawnych w wysokoŁci 0,5% wkŁadów.

4. WspÓlnicy, którzy nie wpŁacili wymaganego wkŁadu pieniŁnego zgodnie z ust. 3, obowiŁzani s do zapŁaty odsetek za ka dy dzie ōpÓdnienia w wysokoŁci % kwoty pozostaŁej do zapŁaty, przy czym Łczna wysokoŁ odsetek, która mo e obci y WspÓlnika wynosi maksymalnie % kwoty pozostaŁej do zapŁaty.
5. WkŁadki wykraczaj ce ponad ustalony plan pŁatnoŁci wymagaj wczejszej zgody wszystkich WspÓlników.
6. WspÓlnicy zobowiŁzani s do ponoszenia w rÓwnych czŁciach (*lub proporcjonalnie do udziałów*) kosztów nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi robotami budowlanymi przy realizacji inwestycji zgodnie z warunkami okre loneymi w odr bnej umowie.
7. PrzepŁywy pieniŁne dotycz ce caŁego przedsi wzi Łcia budowlanego odbywaj siŁ za po rednictwem konta bankowego SpÓŁki, na które WspÓlnicy zobowiŁzani s wnosi wkŁadki pieniŁne, o których mowa w ust. 1 i 3 oraz z którego pokrywane s wydatki SpÓŁki.

§ 3

UDZIAŁY W ZYSKACH I STRATACH

1. Poprzez udział w zyskach i stratach należy rozumieć udział we wszelkich zobowiązaniach związanych z realizacją przedmiotu umowy Spółki, w szczególności kosztach realizacji inwestycji budowlanej.

2. Wspólnicy zgodnie ustalają następujący udział w zyskach i stratach:

– ,

– ,

– ,

–

np. Jan Kowalski o 1/4.

Założenie powinno być takie, aby wielkość udziałów w zyskach i stratach pokrywała się z wielkością udziałów w § 1 ust. 3 pkt b niniejszej umowy.

§ 4

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA DZIAŁALNOŚĆ

Za zobowiązania Spółki Wspólnicy ponoszą solidarną odpowiedzialność całym swoim majątkiem.

§ 5

WSPÓLNY MĄJĄTEK / CZYNA

Wspólnik w czasie trwania Spółki nie może rozporządzać udziałem we wspólnym majątku Wspólników, ani udziałem w poszczególnych składnikach tego majątku, a także nie może domagać się podziału majątku Wspólników.

§ 6

PROWADZENIE SPRAW SPÓŁKI

1. Uchwały Wspólników zapadają na Posiedzeniach Wspólników odbywających się w terminach i miejscach uzgodnionych przez wszystkich Wspólników, nie rzadziej jednak niż raz na Kiedy ze Wspólników zobowiązany jest do współdziałania z pozostałymi Wspólnikami w zakresie ustalania terminów i miejsc Posiedzeń Wspólników oraz do uczestniczenia w nich. W przypadku, gdyby Wspólnik nie mógł uczestniczyć w posiedzeniu Wspólników, zobowiązany jest zawiadomić o tym pozostałych Wspólników przynajmniej z jednodniowym wyprzedzeniem.
2. Dla potrzeb niniejszej umowy 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 Spółki wymagana jest jednomyślna uchwała wszystkich Wspólników Spółki.
4. Kiedy ze Wspólników uprawnionych do reprezentacji Spółki może podjąć bez uchwały czynności wykraczające poza zwykłe czynności zarządu, której zaniechanie mogłoby wyrządzić Spółce poważną szkodę.

Prowadzenie spraw spółki cywilnej jest uregulowane w kodeksie cywilnym w art. 865. Jest to przepis dyspozytywny a więc pozwala wspólnikom na dowolne uregulowanie postanowień dotyczących spraw spółki. Wspólnicy mogą przyjąć inne wymagania np. postanowić, że uchwały zapadają zwykłą większością głosów przy założeniu, że każdemu Wspólnikowi przysuguje jeden głos.

§ 7

REPREZENTACJA

1. Wspólnicy wybierają w drodze uchwały osobę trzecią / Wspólnika na stanowisko Reprezentanta Spółki i udzielają mu pełnomocnictwa do wykonywania wszelkich działań koniecznych i uzasadnionych z punktu widzenia realizacji celu Spółki, w szczególności ci do:
 - wprowadzania w życie uchwał Spółki,
 - reprezentowania Wspólników 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 Spółki,
 - planowania i kontroli finansowej,
 - przygotowania i prowadzenia Posiedzeń Wspólników,
 - informowania Wspólników o wszelkich czynnościach podejmowanych w związku z realizacją wspólnego przedsięwzięcia budowlanego (zwłaszcza informacji o postępach budowy i o kosztach budowy),
 - rozliczenia przedsięwzięcia.
2. Reprezentant Spółki ma prawo podejmować decyzje wymagające szybkiego działania wówczas, gdy decyzje te nie mogą zostać odwołane do następnego Posiedzenia Wspólników 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 Wspólników.
3. Każdy Wspólnik może dać zmiany Reprezentanta Spółki. Zmiana Reprezentanta wymaga podjęcia uchwały zwykłej większości głosów. W przypadku rezygnacji Reprezentanta, Wspólnicy zobowiązują się natychmiast zwołać Posiedzenie Wspólników i podjąć uchwałę mającą na celu wybór nowego Reprezentanta.
4. Reprezentant Spółki otrzymuje wynagrodzenie za pracę w wysokości miesięcznie.

Paragraf ten jest propozycją dla Wspólników Spółki. Wybór Reprezentanta jest zasadny, gdy może znacznie usprawnić prowadzenie spraw Spółki i cały proces budowlany. Paragraf ten może być jednak dowolnie ukształtowany przez Wspólników a tak może odnosić się do niego zasady ogólne wynikające z art. 865 kodeksu cywilnego.

§ 8

WYPOWIEDZENIE UDZIAŁU W SPÓŁCE

1. Wspólnik może wystąpić ze Spółki w drodze wypowiedzenia swojego udziału jedynie z ważnych powodów, w szczególności:
 - a. utraty zdolności kredytowej, trwałej zmiany sytuacji finansowej skutkującej niemożliwością wywiązywania się z zobowiązań umowy Spółki;
 - b. trwałej zmiany miejsca zamieszkania (poza Wrocławiem).
2. W przypadku wystąpienia jednego lub kilku Wspólników ze Spółki zgodnie z ust. 1, Spółka nie ulega rozwiązaniu, lecz jej działalność kontynuowana jest przez pozostałych Wspólników. Wspólnicy mogą postanowić, że w miejsce występującego Wspólnika przyjęty zostanie nowy Wspólnik, który przejmuje udział występującego Wspólnika i wstępuje w pełni praw i obowiązków tego Wspólnika. Jeżeli Spółka takiej uchwały nie podejmie, wówczas udział występującego Wspólnika rozdzielany jest proporcjonalnie do udziałów określonych w §1 ust. 3b na pozostałych Wspólników. W takim przypadku, Spółka zobowiązana jest wypłacić ustępującemu Wspólnikowi kwotę pieniężną stanowiącą równowartość wniesionego wkładu. Nie ulega zwrotowi wartość wkładu polegająca na wiadczeniu usług lub na używaniu przez Spółkę rzeczy należących do Wspólnika.
3. Na wniosek Wspólnika pragnącego wystąpić ze Spółki z przyczyn innych niż wskazane w ust. 1, Spółka może (np. w liczbie trzech czwartych głosów) postanowić, że relacje umowne z tym Wspólnikiem ustają, jeżeli jednocześnie nie tą samą liczbą głosów do Spółki przyjęty zostanie nowy Wspólnik, który przejmuje udział występującego Wspólnika i wstępuje w pełni praw i obowiązków tego Wspólnika. W wyniku takiej zmiany Wspólnika nie mogą powstać żadne dodatkowe koszty dla pozostałych Wspólników. Jeżeli zgodnie z tym zapisem dojdzie do zmiany Wspólnika, wówczas wkład

wniesiony przez występującego Wspólnika przeliczany jest na koszty, które nowy Wspólnik zobowiązany jest pokryć. Wspólnik występujący ze Spółki nie ma prawa do dochodzenia żadnych roszczeń od pozostałych Wspólników w odniesieniu do zwrotu lub wyrównania jakiegokolwiek wniesionego wkładu.

4. W przypadku śmierci Wspólnika, na wniosek spadkobierców pozostali Wspólnicy mogą podjąć uchwałę (np. w trzech czwartych głosów) o przystąpieniu spadkobierców do Spółki w miejsce zmarłego Wspólnika. Jeżeli Spółka takiej uchwały nie podejmie, wówczas udział zmarłego rozdzielany jest proporcjonalnie do udziałów określonych w §1 ust. 3b na pozostałych Wspólników. W takim przypadku, Spółka zobowiązana jest wypłacić spadkobiercom kwotę pieniężną stanowiącą równowartość wkładu wniesionego przez zmarłego Wspólnika. Nie ulega zwrotowi wartość wkładu polegająca na świadczeniu usług lub na używaniu przez Spółkę rzeczy należących do Wspólnika.
5. Wspólnicy, którzy w sposób rażąco naruszają zobowiązania wynikające z umowy Spółki i w ten sposób utrudniają lub zagrażają realizacji wspólnego celu mogą w trzech głosów) być wyłączeni ze Spółki. Warunki takiego wyłączenia ze Spółki obejmują następujące przypadki:
 - a. jeżeli Wspólnik nie zakupi przewidzianego udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości lub tego utrudnia zakup całej nieruchomości;
 - b. jeżeli Wspólnik, mimo odpowiedniego wezwania i wyznaczenia terminu przez Reprezentanta Spółki, nie przedstawi nieodwołalnego dowodu finansowania;
 - c. jeżeli Wspólnik przez okres minimum czterech tygodni spóźnia się z płatnościami wymaganymi wkładów o wysokości minimum
6. Wyłączony Wspólnik ma możliwość pisemnego lub ustnego zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wyłączenie ze Spółki wymaga pisemnego zawiadomienia danego Wspólnika wraz ze wskazaniem najważniejszych przyczyn takiego kroku.
7. Wyłączony Wspólnik zobowiązany jest do wynagrodzenia Spółce wszelkich szkód wynikających z takiego wyłączenia, jak również wszelkich nakładów i kosztów poniesionych w związku z pozyskaniem nowego Wspólnika/Wspólników na jego miejsce. W szczególności zobowiązany jest do pokrycia wszelkich odsetek za zwłokę oraz innych kosztów wynikających z opóźnienia w dokonywaniu płatności.

8. Spółca zobowiązana jest wypłacić wyznaczonemu Wspólnikowi kwotę pieniędzy stanowiącą równowartość wniesionego wkładu w terminie od dnia podjęcia uchwały w przedmiocie wyłączenia. Nie ulega zwrotowi wartość wkładu polegająca na świadczeniu usług lub na używaniu przez Spółkę rzeczy należących do Wspólnika.

§ 9

ROZLICZENIE I ZAKOŃCZENIE INWESTYCJI

1. Wspólnicy w terminie dni od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku zobowiązują się do złożenia wniosków o wydanie za świadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeżeli takie przewidziano*), które po ustanowieniu odrębnej własności lokali będą ich własnością zgodnie z § 1 ust. 2 niniejszej umowy.
2. Wspólnicy w terminie dni od uzyskania za świadczenie o samodzielności wszystkich poszczególnych lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeżeli takie przewidziano*) zobowiązują się do dokonania rozliczenia finansowego, które będzie odnosić się do faktycznej wielkości lokalu (który jest im przypisany zgodnie z § 1 ust. 2 niniejszej umowy) wraz z powierzchnią przynależną w stosunku do faktycznej wielkości wszystkich lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeżeli takie przewidziano*) wraz z powierzchnią do nich przynależną.
3. Wspólnicy w terminie dni od ostatecznego rozliczenia inwestycji zobowiązują się do podpisania umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeżeli takie przewidziano*) w budynku wielomieszkalniowym, o którym mowa w §1 ust. 1 niniejszej umowy.
4. W przypadku niewywiązania się z któregokolwiek z obowiązków wynikających z niniejszego paragrafu przez Wspólnika zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz pozostałych Wspólników kary umownej w wysokości za każdy dzień zwłoki.
5. Wspólnicy podejmują uchwałę o rozwiązaniu Spółki w terminie dni od uprawomocnienia się postanowienia sądu o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Niniejszy zapis umowy powoduje, że Spółka ulega rozwiązaniu co wywiera ten skutek, że dotychczasowa współwłasność łączna zamienia się we współwłasność w częściach ułamkowych. Wspólnicy uzyskują prawo rozporządzenia swoimi udziałami w rzeczach, które poprzednio stanowiły ich współwłasność do niepodzielnej części. Istnieje też możliwość umownego ustanowienia odrębnej własności lokali a tym samym zniesienia współwłasności nieruchomości.

§ 10

ROZWIĄZANIE SPÓŁKI

Spółka ulega rozwiązaniu w przypadku:

1. podjęciem jednomyślną uchwałą przez Wspólników o rozwiązaniu Spółki;
2. pozostaniu w Spółce tylko jednego Wspólnika wskutek wystąpienia pozostałych Wspólników;
3. pozostaniu w Spółce tylko jednego Wspólnika wskutek śmierci pozostałych Wspólników;
4. wydania prawomocnego wyroku sądowego orzekającego rozwiązanie Spółki;
5. nabycia prawa wieczystego użytkowania działki położonej we Wrocławiu przy ul

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany, jak również wypowiedzenie niniejszej umowy winno być pod rygorem nieważności dokonane w formie pisemnej.
3. Wszelkie koszty związane ze sporządzeniem niniejszej umowy ponosi Spółka.
4. Umowa sporządzona w jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego ze Wspólników.

5. Integralną częścią umowy stanowią następujące załączniki:
- koncepcja architektoniczna wraz z szacunkowym kosztorysem inwestycji (załącznik nr 1);
 - harmonogram prac (załącznik nr 2);
 - harmonogram płatności (załącznik nr 3).
6. Umowa odczytana, zgodnie przyjęta i podpisana.

Wspólnik

Wspólnik

Wspólnik

Wspólnik

.....

.....

.....

.....