

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 własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul., o pow. KW.....(zwanej dalej nieruchomością) 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 sprzedaż nieruchomości;
- b. przystąpienie do przetargu oraz, w przypadku jego wygrania, nabycie prawa własności 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.:
- udziału w nieruchomości,
 - udziału w nieruchomości,
 - udziału w nieruchomości,
 - udziału w nieruchomości;
- np. Jan Kowalski – 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, stanowiącą 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 własności gruntu, dokonanie ostatecznych wzajemnych rozliczeń między Wspólnikami oraz wyodrębnienie własności poszczególnych lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeśli takie przewidziano*).

§ 2 WKŁADY

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

- – wkład pieniężny w wysokości zł,
- – wkład pieniężny w wysokości zł,
- – wkład pieniężny w wysokości zł,
- – wkład pieniężny w wysokości zł.

np. Jan Kowalski – wkład pieniężny w wysokości 20.000 zł.

Założenie powyższego zapisu jest takie, że wysokość wkładów pieniężnych będzie pozwalała na nabycie na współwłasność prawa własności nieruchomości. Jest to o tyle istotne, że pozwoli na wstępie określić, iż wszyscy Wspólnicy dysponują środkami na nabycie prawa własności nieruchomości w postępowaniu przetargowym.

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

2. Wkłady pieniężne, o których mowa w ust. 1 wniesione zostaną najpóźniej w terminie od podpisania niniejszej umowy i przeznaczone zostaną na koszty

związane z udziałem Wspólników w postępowaniu przetargowym oraz na nabycie nieruchomości.

3. Wspólnicy zobowiązują się do wnoszenia odpowiednio do swoich udziałów wkładów pieniężnych na pokrycie kosztów projektowania i budowy oraz wszelkich kosztów dodatkowych zgodnie z harmonogramem płatności stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Każdorazowo wniesienie wkładu następuje na uzasadniony wniosek Reprezentanta Spółki w terminie wskazanym w tym wniosku. *Załącznik nr 3 powinien być spójny z załącznikiem nr 2. W przypadku kredytowania inwestycji, ww. załączniki powinny uwzględniać ustalenia z bankiem (w szczególności planowane terminy uruchamiania poszczególnych transz kredytu). Wysokość wkładów powinna wynikać z udziałów określonych w §1 ust. 3 pkt b. Od wniesionych wkładów należy uiścić podatek od czynności cywilno-prawnych w wysokości 0,5% wkładów.*

4. Wspólnicy, którzy nie wpłacili wymaganego wkładu pieniężnego zgodnie z ust. 3, obowiązani są do zapłaty odsetek za każdy dzień opóźnienia w wysokości % kwoty pozostałej do zapłaty, przy czym łączna wysokość odsetek, która może obciążyć Wspólnika wynosi maksymalnie % kwoty pozostałej do zapłaty.

5. Wkłady wykraczające ponad ustalony plan płatności wymagają wcześniejszej zgody wszystkich Wspólników.

6. Wspólnicy 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.

7. Przepływy pieniężne dotyczące całego przedsięwzięcia budowlanego odbywają się za pośrednictwem konta bankowego Spółki, na które Wspólnicy zobowiązani są wносить wkłady pieniężne, o których mowa w ust. 1 i 3 oraz z którego pokrywane są wydatki Spółki.

§ 3

UDZIAŁY W ZYSKACH I STRATACH

1. Poprzez udziały w zyskach i stratach należy rozumieć udziały 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 – 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 DŁUGI

Za zobowiązania Spółki Wspólnicy ponoszą solidarną odpowiedzialność całym swoim majątkiem.

§ 5 WSPÓŁWŁASNOŚĆ ŁĄCZNA

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 Każdy 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. Każdy ze Wspólników uprawnionych do reprezentacji Spółki może podjąć bez uchwały czynność wykraczającą 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 regulowanie postanowień dotyczących spraw spółki. Wspólnicy mogą przyjąć inne wymagania np. postanowić, że uchwały zapadają zwykłą większością głosów przy założeniu, że każdemu Wspólnikowi przysługuje 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 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 odłożone do następnego Posiedzenia Wspólników bez szkody dla postępu prac budowlanych lub których niepodjęcie wiązałoby się z powstaniem znaczących kosztów dodatkowych. Decyzje te muszą zostać przedstawione w czasie kolejnego Posiedzenia Wspólników.

3. Każdy Wspólnik może żądać zmiany Reprezentanta Spółki. Zmiana Reprezentanta wymaga podjęcia uchwały zwykłą większością 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, gdyż może znacznie usprawnić prowadzenie spraw Spółki i cały proces budowlany. Paragraf ten może być jednak dowolnie ukształtowany przez Wspólników a także mogą 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 pełnię praw i obowiązków tego Wspólnika. Jeśli Spółka takiej uchwały nie podejmie, wówczas udział ustępującego 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 polegającego na świadczeniu 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. większością trzech czwartych głosów*) postanowić, że relacje umowne z tym Wspólnikiem ustają, jeśli jednocześnie tą samą większością głosów do Spółki przyjęty zostaje nowy Wspólnik, który przejmuje udział występującego Wspólnika i wstępuje w pełnię praw i obowiązków tego Wspólnika. W wyniku takiej zmiany Wspólnika nie mogą powstać żadne dodatkowe koszty dla pozostałych Wspólników. Jeśli 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. większością trzech czwartych głosów*) o przystąpieniu spadkobierców do Spółki w miejsce zmarłego Wspólnika. Jeśli 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 polegającego na świadczeniu usług lub na używaniu przez Spółkę rzeczy należących do Wspólnika.

5. Wspólnicy, którzy w sposób rażący naruszają zobowiązania wynikające z umowy Spółki i w ten sposób utrudniają lub zagrażają realizacji wspólnego celu mogą – większością (*np. dwóch trzecich pozostałych głosów*) – zostać wyłączeni ze Spółki.

Warunki takiego wyłączenia ze Spółki obejmują następujące przypadki:

- a. jeśli Wspólnik nie zakupi przewidzianego udziału w prawie własności nieruchomości lub też utrudnia zakup całej nieruchomości;

- b. jeśli Wspólnik, mimo odpowiedniego wezwania i wyznaczenia terminu przez Reprezentanta Spółki, nie przedstawi nieodwołalnego dowodu finansowania;
- c. jeśli Wspólnik przez okres minimum czterech tygodni spóźnia się z płatnością wymaganych wkładów o wysokości minimum

6. Wyłączany 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. Wyłączany 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. Spółka zobowiązana jest wypłacić wyłączoneму Wspólnikowi kwotę pieniężną stanowiącą równowartość wniesionego wkładu w terminie od dnia podjęcia uchwały w przedmiocie wyłączenia. Nie ulega zwrotowi wartość wkładu polegającego 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 zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeśli 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 zaświadczeń o samodzielności wszystkich poszczególnych lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeśli takie przewidziano*) zobowiązują się do końcowego rozliczenia finansowego, które będzie odnosiło 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, jeśli 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, jeśli takie przewidziano*) w budynku wielomieszkaniowym, o którym mowa w §1 ust. 1 niniejszej umowy.

4. W przypadku niewywiązania się z któregośkolwiek 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 ręki. Istnieje też możliwość umownego ustanowienia odrębnej własności lokali a tym samym zniesienia współwłasności nieruchomości.

§ 10 ROZWIĄZANIE SPÓŁKI

Spółka ulega rozwiązaniu w przypadku:

1. podjęcia jednomyślnej uchwały przez Wspólników o rozwiązaniu Spółki;
2. pozostania w Spółce tylko jednego Wspólnika wskutek wystąpienia pozostałych Wspólników;
3. pozostania w Spółce tylko jednego Wspólnika wskutek śmierci pozostałych Wspólników;
4. wydania prawomocnego wyroku sądowego orzekającego rozwiązanie Spółki;
5. nie nabycia prawa własności 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. Umowę sporządzono w jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego ze Wspólników.
5. Integralną część 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. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

Wspólnik

Wspólnik

Wspólnik

Wspólnik

.....