

**POROZUMIENIE O WSPÓŁPRACY  
POMIĘDZY CZŁONKAMI KOOPERATYWY**

zawarte we Wrocławiu, dnia ..... 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  
.....,
- zwanymi dalej Członkami Kooperatywy.

**§ 1**

**PRZEDMIOT POROZUMIENIA**

1. Członkowie Kooperatywy podpisują niniejsze porozumienie w celu realizacji 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 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 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 Członka Kooperatywy, 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 powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali 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 (Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi).*

c. opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej i uzyskanie pozwolenia na budowę zgodnie z koncepcją architektoniczną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego porozumienia;

d. realizację procesu budowlanego zgodnie z terminami określonymi w umowie o oddaniu 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 własności gruntu, dokonanie ostatecznych wzajemnych rozliczeń między Członkami Kooperatywy oraz wyodrębnienie własności poszczególnych lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeśli 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 zakończenie 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 obciążyć 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 wielomieszkaniowym, jednak nie dłużej niż 5 lat od dnia podpisania porozumienia, nie będą rozporządzali przysługującymi im udziałami w prawie własności gruntu, a w przypadku rozpoczęcia procesu budowlanego także związanymi z prawem własności gruntu udziałami w prawie własności budynku. Członek Kooperatywy, który dokona 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. Taką próbą może być 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 pozostałym Członkom Kooperatywy przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia zbywanego udziału w prawie własności gruntu, a w przypadku rozpoczęcia procesu budowlanego także związanymi z prawem własności gruntu 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 dokonał on zbycia przysługującego mu udziału w prawie własności gruntu, a w przypadku rozpoczęcia procesu budowlanego także związanych z prawem własności gruntu 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. jeśli Członek Kooperatywy, mimo odpowiedniego wezwania i wyznaczenia terminu przez Reprezentanta Kooperatywy, nie przedstawi nieodwołalnego dowodu finansowania;
- b. jeśli Członek Kooperatywy przez okres minimum czterech tygodni spóźnia się którąkolwiek z płatności 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 własności gruntu, a w przypadku rozpoczęcia procesu budowlanego także związanych z prawem własności gruntu 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 ..... Każdy 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. Każdy z Członków Kooperatywy uprawnionych do reprezentacji kooperatywy może podjąć bez zgody pozostałych Członków Kooperatywy czynność wykraczającą poza zwykłe czynności zarządu, której zaniechanie mogłoby wyrządzić Kooperatywie poważną szkodę.

*Prowadzenie spraw zarządu rzeczą wspólną jest uregulowane w kodeksie cywilnym w art. 199 i następnych. Są to przepisy dyspozytywne, a więc pozwalające współwłaścicielom na dowolne uregulowanie postanowień dotyczących spraw zarządu wspólną rzeczą.*

*Członkowie Kooperatywy mogą przyjąć inne zasady zarządu rzeczą wspólną np. postanowić, 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 administracji (również przy podpisywaniu wniosku o pozwolenie na budowę),
- zarządzania kontem bankowym założonym na potrzeby wspólnego przedsięwzięcia budowlanego,
- planowania i kontroli finansowej,
- przygotowania i prowadzenia Posiedzeń 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 odłożone do następnego posiedzenia Członków Kooperatywy 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 Członków Kooperatywy.

3. Każdy Członek Kooperatywy może żądać zmiany Reprezentanta Kooperatywy. Zmiana Reprezentanta wymaga podjęcia decyzji zwykłą 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, gdyż może znacznie usprawnić prowadzenie spraw Kooperatywy i cały proces budowlany.*

*Paragraf ten może być jednak dowolnie ukształtowany przez Członków Kooperatywy, a także mogą odnosić się do niego zasady ogólne wynikające z kodeksu cywilnego (przepisy dotyczące współwłasności - art. 195 i następne).*

## § 7

## ROZLICZENIE I ZAKOŃCZENIE INWESTYCJI

1. Członkowie Kooperatywy 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 niniejszego porozumienia.
2. Członkowie Kooperatywy w terminie ..... dni od uzyskania wszystkich zaświadczeń o samodzielności poszczególnych lokali mieszkalnych (*i użytkowych, jeśli takie przewidziano*) zobowiązują się do końcowego rozliczenia finansowego, które będzie odnosiło 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, jeśli 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, jeśli takie przewidziano*) w budynku wielomieszkaniowym, 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 znajdują 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 ponoszą Członkowie Kooperatywy.
4. Porozumienie sporządzono w ..... jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego Członka Kooperatywy.
5. Integralną część porozumienia stanowią 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

.....