

**AKT NOTARIALNY**

Dnia ..... (..... roku) przede mną ..... – notariuszem w Warszawie, z siedzibą kancelarii w ..... przy ulicy ..... stawili się:-----

1. ...., syn .....,-----  
posiadający numer PESEL ....., legitymujący się dowodem osobistym seria ..... numer ....., zamieszkały w ..... w lokalu numer ..... w budynku przy ulicy .....-
2. ...., syn .....,-----  
posiadający numer PESEL ....., legitymujący się dowodem osobistym seria ..... numer ....., zamieszkały w ..... w lokalu numer ..... w budynku przy ulicy .....-
3. ...., córka .....,-----  
posiadająca numer PESEL ....., legitymująca się dowodem osobistym seria ..... numer ....., zamieszkała w ..... w budynku numer ..... przy ulicy .....-----
4. ....-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych powołanych przy nazwiskach, których terminy ważności nie upłynęły; adresy zamieszkania notariusz ustalił na podstawie złożonych oświadczeń.-----

Stawający oświadczyli, że w odniesieniu do ich dowodów osobistych nie zachodzą przesłanki uzasadniające ich unieważnienie.-----

**UMOWA SPÓŁKI CYWILNEJ**

**§ 1.**

1. ...., ..... i ..... (zwani dalej Wspólnikami) oświadczają, że mocą tego aktu określają zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 28) i w tym celu zawierają umowę spółki cywilnej oraz zobowiązują się do realizacji wspólnego celu gospodarczego polegającego na realizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 ust. 1 tej ustawy.--
2. Wspólnicy oświadczają, że inwestycja mieszkaniowa będzie służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Wspólników oraz osób z nimi zamieszkujących / ....., ....., .....

i ....., będącego synem ....., oraz osób z nimi zamieszkujących.-----

3. Spółka będzie działała pod nazwą „Kooperatywa Mieszkaniowa ..... spółka cywilna”.----

4. Przedmiotem inwestycji mieszkaniowej będzie:-----

– nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego / ..... budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym / których zostanie wyodrębnionych łącznie ..... lokali mieszkalnych.-----

/– nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie zostaną wyodrębnione lokale / w których zostanie wyodrębnionych łącznie ..... lokali mieszkalnych / obejmujących ..... budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie zostaną wyodrębnione lokale, oraz ..... budynki mieszkalne jednorodzinne, w których zostanie wyodrębnionych łącznie ..... lokali mieszkalnych.-----

/– nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym zostanie wyodrębnionych ..... lokali mieszkalnych, oraz ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie zostaną wyodrębnione lokale / w których zostanie wyodrębnionych łącznie ..... lokali mieszkalnych.-----

/– nabycie nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem ..... / ..... budynkami ..... oraz przeprowadzenie robót budowlanych, po których zakończeniu częściami składowymi tej nieruchomości będą budynek ..... /..... budynki ..... obejmujące ..... budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu / [oraz] ..... lokale mieszkalne łącznie.-----

/– nabycie nieruchomości ..... położonej w ....., oznaczonej w Ewidencji Gruntów i Budynków jako działka ewidencyjna numer ....., obręb ....., dla której Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę numer ..... oraz wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego / ..... budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym / których zostanie wyodrębnionych łącznie ..... lokali mieszkalnych / [oraz] ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie zostaną wyodrębniane lokale / w których zostanie wyodrębnionych łącznie ..... lokali mieszkalnych.-----

/– nabycie poprzez wniesienie przez ..... tytułem wkładu w realizację inwestycji mieszkaniowej nieruchomości ..... położonej w ....., oznaczonej w Ewidencji

Gruntów i Budynków jako działka ewidencyjna numer ....., obręb ....., dla której Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę numer ..... oraz wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego / ..... budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym / których zostanie wyodrębnionych łącznie ..... lokali mieszkalnych / [oraz] ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie zostaną wyodrębniane lokale / w których zostanie wyodrębnionych łącznie ..... lokali mieszkalnych.-----

/4. Przedmiotem inwestycji mieszkaniowej będzie:-----

/- nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego / ..... budynków mieszkalnych wielorodzinnych.-----

/- nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych spełniające warunek, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.-----

/- nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych.-----

/- nabycie nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem ..... / ..... budynkami ..... oraz przeprowadzenie robót budowlanych, po których zakończeniu spełniony będzie warunek, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.-----

/- nabycie nieruchomości ..... położonej w ....., oznaczonej w Ewidencji Gruntów i Budynków jako działka ewidencyjna numer ....., obręb ....., dla której Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę numer ..... oraz wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego / ..... budynków mieszkalnych wielorodzinnych / ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych spełniające warunek, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.-----

/- nabycie poprzez wniesienie przez ..... tytułem wkładu w realizację inwestycji

mieszkaniowej nieruchomości ..... położonej w ....., oznaczonej w Ewidencji Gruntów i Budynków jako działka ewidencyjna numer ....., obręb ....., dla której Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę numer ..... oraz wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego / ..... budynków mieszkalnych wielorodzinnych / ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych spełniające warunek, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.-----

/5. Wspólnicy oświadczają, że zobowiązują się do objęcia inwestycją mieszkaniową łącznie ..... lokali mieszkalnych / [oraz] ..... budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie zostaną wyodrębnione lokale.-----

6. Realizacja inwestycji mieszkaniowej obejmować będzie w szczególności:-----

- prowadzenie spraw spółki,-----
- zapewnienie / pozyskanie środków na realizację inwestycji, w tym z kredytu bankowego,-----

/– przystąpienie do przetargu na zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości, organizowanego przez Gminę .....,-----

- nabycie nieruchomości,-----
- przygotowanie dokumentacji kosztorysowej,-----
- opracowanie projektu budowlanego,-----
- uzyskanie pozwolenia na budowę,-----
- organizację i realizację procesu budowlanego,-----
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie,-----
- podział nieruchomości,-----
- rozliczenie finansowe,-----
- zniesienie współwłasności i przeniesienie na Wspólników własności poszczególnych działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny / ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na poszczególnych Wspólników wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziału w nieruchomości wspólnej,-----

/– zniesienie współwłasności i przeniesienie na Wspólników i ....., syna .....,

własności poszczególnych działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny / ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na poszczególnych Wspólników i ....., syna ....., wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziału w nieruchomości wspólnej,-----

-----

## **§ 2.**

1. Udziały poszczególnych Wspólników w spółce są równe / nie są równe i wynoszą po ..... (.....) części w stosunku do ....., ..... - do ....., ....., [z zastrzeżeniem § 3].-----
2. Za zobowiązania Spółki Wspólnicy ponoszą solidarną odpowiedzialność całym swoim majątkiem.-----

## **/§ 3.**

W razie podjęcia uchwały zawierającej zgodę na przystąpienie do przetargu na zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, wielkość udziału we współwłasności nabytej nieruchomości wyniesie w stosunku do ..... – ..... części, do ..... – ..... części, do .....-----

/W ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej Wspólnicy zobowiązują się przystąpić do przetargu na zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości, organizowanego przez Gminę ....., przy czym wielkość udziału we współwłasności nabytej nieruchomości wyniesie w stosunku do ..... – ..... części, do ..... – ..... części, do .....-----

/W ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej Wspólnicy zobowiązują się przystąpić do przetargu na zbycie nieruchomości ..... położonej w ..... przy ulicy ....., organizowanego przez Gminę ....., ogłoszonego w dniu ..... (ogłoszenie nr .....), przy czym wielkość udziału we współwłasności nabytej nieruchomości wyniesie w stosunku do ..... – ..... części, do ..... – ..... części, do .....-----

/W razie podjęcia uchwały zawierającej zgodę na przystąpienie do przetargu na zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, wielkości udziałów poszczególnych Wspólników we współwłasności nabytej nieruchomości zostaną określone w odrębnej umowie zawartej niezwłocznie po podjęciu powyższej uchwały.-----

/Wielkości udziałów poszczególnych Wspólników we współwłasności nieruchomości nabytej

w przetargu na zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej zostaną określone w uchwale zawierającej zgodę na przystąpienie do tego przetargu.-----

#### § 4.

1. ...., ..... i ..... oświadczają, że:-----

1) zobowiązują się wnieść do spółki tytułem wkładu stanowiące ich własność udziały wynoszące po ..... (.....) części w nieruchomości stanowiącej zabudowaną / niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę numer .....

– w działach III i IV powołanej wyżej księgi brak jest wpisów,-----

– w księdze tej brak jest jakichkolwiek wzmianek o wnioskach,-----

– powyższe potwierdza przedłożony odpis zwykły księgi wieczystej wydany w dniu dzisiejszym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości. Identyfikator wydruku: .....

– przedłożony odpis zwykły księgi wieczystej, według oświadczeń stawających, pozostaje aktualny i od chwili jego wydania nie zostały złożone do niej żadne wnioski;-

/1) zobowiązują się wnieść do spółki tytułem wkładu stanowiącą ich własność na zasadzie wspólności małżeńskiej zabudowaną / niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę numer .....

– w działach III i IV powołanej wyżej księgi brak jest wpisów,-----

– w księdze tej brak jest jakichkolwiek wzmianek o wnioskach,-----

– powyższe potwierdza przedłożony odpis zwykły księgi wieczystej wydany w dniu dzisiejszym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości. Identyfikator wydruku: .....

– przedłożony odpis zwykły księgi wieczystej, według oświadczeń stawających, pozostaje aktualny i od chwili jego wydania nie zostały złożone do niej żadne wnioski;-

/1) zobowiązują się nabyć w ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej nieruchomość stanowiącą zabudowaną / niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę numer ....., stanowiącą własność ....., w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej

w dniu ..... (.....) przed ....., notariuszem w ....., Nr Repertorium A ..... / .....

/1) zobowiązują się .....

2) opisana powyżej nieruchomości ma ..... m<sup>2</sup> (.....) powierzchni;

/2) opisana powyżej nieruchomości ma ..... m<sup>2</sup> (.....) powierzchni i jest zabudowana budynkiem o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (.....), składającym się z ..... kondygnacji naziemnych, na których znajduje się ..... pomieszczeń / lokali ....., o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (.....);

3) opisany powyżej budynek oznaczony jest numerem ..... przy ulicy .....

4) opisana powyżej nieruchomości została nabyta od ..... na podstawie umowy sprzedaży / darowizny / ..... z dnia ..... (..... roku) sporządzonej przed ....., notariuszem w ....., Nr Repertorium A ..... / ....., a powyższe potwierdza przedłożony:

– wypis aktu notarialnego sporządzonego dnia ..... (..... roku) przez ....., notariusza w ..... Nr Repertorium A ..... / .....

5) opisana powyżej nieruchomości oznaczona jest w Ewidencji Gruntów i Budynków symbolem B – tereny mieszkaniowe / .....

6) opisana powyżej nieruchomości posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej i jej granice nie są sporne;

7) opisana powyżej nieruchomości nie znajduje się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego / znajduje się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ....., przyjętym uchwałą ..... Rady ..... z dnia ..... (..... roku) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem ..... przeznaczonym ..... / nie została w stosunku do niej wydana decyzja o warunkach zabudowy / została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ..... – decyzja nr ..... z dnia ..... (..... roku) wydana przez .....

8) opisana powyżej nieruchomości nie jest lasem, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, ani nie została w odniesieniu do niej wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356), co potwierdza przedłożone:

– zaświadczenie wydane przez ..... w dniu ..... (..... roku);-----

9) wszystkie zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania publicznoprawne dotyczące lub związane z powyżej opisaną nieruchomością zostały uregulowane i nie istnieją w tym zakresie żadne zaległości oraz brak jest podstaw do obciążenia opisanej powyżej nieruchomości hipoteką przymusową;-----

10) w stosunku do Wspólników, jak i opisanej powyżej nieruchomości nie zostały wydane żadne decyzje administracyjne, karnoskarbowe, orzeczenia innych organów, sądów cywilnych lub karnych, które uniemożliwiałyby albo ograniczały możliwość zawarcia umowy objętej niniejszym aktem;-----

11) nie występują jakiegokolwiek okoliczności prawne lub faktyczne, w szczególności roszczenia osób trzecich, które uniemożliwiałyby zawarcie umowy objętej niniejszym aktem;-----

12) wartość opisanej powyżej nieruchomości wynosi ..... zł (.....) [co potwierdza przedłożony;-----

– operat szacunkowy sporządzony przez ..... w dniu ..... (..... roku)].-----

2. Niezależnie od zobowiązania określonego w ust. 1, każdy ze Wspólników zobowiązuje się wnieść do spółki tytułem wkładu:-----

1) ....., ..... i gotówkę .....

2) ....., ..... i własność rzeczy .....

3) ....., ..... i inne prawa .....

4) ....., ..... i świadczenie usług w postaci .....

/2. Niezależnie od zobowiązania określonego w ust. 1, Wspólnicy zobowiązują się wnieść do spółki tytułem wkładu:-----

1) ..... – ....., ..... i gotówkę .....

2) ..... – ....., ..... i własność rzeczy .....

3) ..... – ....., ..... i inne prawa .....

4) ..... – ....., ..... i świadczenie usług w postaci .....

3. Wkłady zostaną wniesione w następujących terminach:-----

– pkt 1 – do dnia ..... (..... roku),-----

– pkt 2 – do dnia ..... (..... roku),-----

– pkt 3 – do dnia ..... (..... roku),-----

– pkt 4 z wyjątkiem świadczenia usług – do dnia ..... (..... roku).-----

/3. Wkłady zostaną wniesione w zakresie i terminach określonych w załączniku numer ..... do umowy.-----

4. Usługi, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, będą świadczone w okresie -----

## § 5.

Wspólnicy zobowiązują się, że w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej:-----

1) ..... nabędzie nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny [znajdującym się pod adresem ....., o powierzchni użytkowej budynku ..... m<sup>2</sup> (.....) i powierzchni działki ..... m<sup>2</sup> (.....)];-----

2) ..... nabędzie nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny [znajdującym się pod adresem ....., o powierzchni użytkowej budynku ..... m<sup>2</sup> (.....) i powierzchni działki ..... m<sup>2</sup> (.....)];-----

3) ..... nabędzie lokal mieszkalny wraz z udziałem w części wspólnej [znajdujący się pod adresem ....., o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (.....), położony na kondygnacji .....];-----

4) ....., syn ....., nabędzie lokal mieszkalny wraz z udziałem w części wspólnej [znajdujący się pod adresem ....., o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (.....), położony na kondygnacji .....].-----

/Wspólnicy zobowiązują się, że w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej poszczególni Wspólnicy nabędą ..... / lokale mieszkalne wraz z udziałami w częściach wspólnych zgodnie z załącznikiem numer ..... do umowy.-----

/Wspólnicy zobowiązują się, że w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej poszczególni Wspólnicy i ....., syn ....., nabędą ..... / lokale mieszkalne wraz z udziałami w częściach wspólnych zgodnie z załącznikiem numer ..... do umowy.-----

/Wspólnicy zobowiązują się, że zasady przydzielania budynków / lokali objętych inwestycją mieszkaniową w celu ich nabycia przez poszczególnych Wspólników zostaną określone w odrębnej umowie zawartej przez Wspólników niezwłocznie po sporządzeniu ..... / w drodze aneksu do niniejszej umowy zawartego niezwłocznie po sporządzeniu ..... / przydzielenie budynku / budynków / lokali objętych inwestycją mieszkaniową w celu ich nabycia przez poszczególnych Wspólników nastąpi w sposób i na zasadach określonych

w drodze aneksu do niniejszej umowy zawartego niezwłocznie po sporządzeniu .....-----

#### **§ 6.**

1. Miejscem realizacji celu gospodarczego jest .....-----
- /2. Miejscem realizacji celu gospodarczego jest również miejsce położenia nieruchomości objętej inwestycją mieszkaniową.-----

#### **§ 7.**

1. Do prowadzenia spraw spółki w zakresie nieprzekraczającym zwykłego zarządu uprawniony jest każdy Wspólnik. Jeżeli jednak przed zakończeniem takiej sprawy chociaż jeden z pozostałych Wspólników sprzeciwi się jej prowadzeniu, konieczna jest uchwała Wspólników.-----
2. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała Wspólników.-----
3. Dokonanie czynności mające za przedmiot zobowiązanie, rozporządzenie majątkiem lub wydatki przekraczające kwotę ..... zł (.....) stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.-----
4. Uchwały w spółce wymagają jednomyślności. Uchwały powinny być stwierdzone pismem.-
5. Każdy Wspólnik może bez uprzedniej uchwały Wspólników wykonać czynność nagłą, której zaniechanie mogłoby narazić spółkę na niepowetowane straty.-----
6. Wspólnicy mogą ustanowić pełnomocnika / pełnomocników do reprezentowania ich w sprawach związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowej. Pełnomocnikiem może być osoba nie będąca Wspólnikiem.-----

#### **§ 8.**

1. Wspólnik nie może rozporządzać udziałem we wspólnym majątku Wspólników ani udziałem w poszczególnych składnikach tego majątku.-----
2. W czasie trwania spółki Wspólnik, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, nie może domagać się podziału wspólnego majątku Wspólników.-----
3. W czasie trwania spółki wierzyciel Wspólnika nie może domagać się zaspokojenia go z udziału Wspólnika we wspólnym majątku Wspólników ani z udziału w poszczególnych składnikach tego majątku.-----

#### **§ 9.**

1. Wspólnik może wypowiedzieć swój udział jedynie z ważnych powodów, w szczególności

z powodu utraty zdolności kredytowej, zmiany sytuacji osobistej lub majątkowej uniemożliwiającej w sposób trwały wywiązanie się ze zobowiązań wynikających z umowy, zmiany miejsca zamieszkania, .....

2. Wspólnikowi występującemu ze spółki zwraca się w naturze rzeczy, które wniósł do spółki do używania, oraz wypłaca się w pieniądzu wartość jego wkładu, o której mowa w .....<sup>1</sup> / wartość, jaką miał jego wkład w chwili wniesienia<sup>2</sup>. Nie ulega zwrotowi wartość wkładu polegającego na świadczeniu usług albo na używaniu przez spółkę rzeczy należących do Wspólnika.
3. Występującemu Wspólnikowi wypłaca się w pieniądzu taką część wartości wspólnego majątku pozostałego po odliczeniu wartości wkładów wszystkich Wspólników, jaka odpowiada stosunkowi wartości wniesionego przez tego Wspólnika wkładu do wartości wkładów wszystkich Wspólników.

#### **§ 10.**

Spadkobiercy Wspólnika mogą wejść do spółki na jego miejsce, przy czym powinni oni wskazać spółce jedną osobę, która będzie wykonywała ich prawa. Dopóki to nie nastąpi, pozostali Wspólnicy podejmują sami wszelkie czynności w zakresie prowadzenia spraw spółki.

#### **§ 11.**

Czas trwania spółki jest oznaczony, na okres realizacji inwestycji mieszkaniowej opisanej w § 1 ust. 4.

#### **§ 12.**

1. Spółka ulega rozwiązaniu z chwilą zakończenia realizacji inwestycji mieszkaniowej opisanej w § 1 ust. 4 oraz zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi objętymi tą inwestycją / ustanowienia na rzecz Wspólników odrębnej własności lokali objętych tą inwestycją na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

/1. Spółka ulega rozwiązaniu z chwilą zakończenia realizacji inwestycji mieszkaniowej opisanej w § 1 ust. 4 oraz zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi objętymi tą inwestycją / ustanowienia na rzecz

<sup>1</sup> Należy odesłać do postanowień o wartościach wkładów, jeżeli zostały oznaczone w umowie.

<sup>2</sup> Należy zastosować ten zapis w przypadku nieoznaczenia wartości wkładów w umowie.

Wspólników i ....., syna ....., odrębnej własności lokali objętych tą inwestycją na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).-----

2. Przez zakończenie realizacji inwestycji mieszkaniowej należy rozumieć dzień:-----

– w którym można przystąpić do użytkowania ostatniego budynku mieszkalnego objętego tą inwestycją<sup>3</sup>.-----

/– zakończenia robót budowlanych wskazany w protokole odbioru końcowego, o którym mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), dotyczącym odbioru ostatnich robót budowlanych, po których zakończeniu będą użytkowane lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne.-----

3. Wspólnicy zobowiązują się, że niezwłocznie po zakończeniu realizacji inwestycji mieszkaniowej wystąpią z wnioskiem o podział nieruchomości objętej tą inwestycją w celu zniesienia współwłasności nieruchomości / [oraz] podejmą czynności zmierzające do ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokali objętych tą inwestycją na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.-----

/3. Wspólnicy zobowiązują się, że niezwłocznie po zakończeniu realizacji inwestycji mieszkaniowej wystąpią z wnioskiem o podział nieruchomości objętej tą inwestycją w celu zniesienia współwłasności nieruchomości/ [oraz] podejmą czynności zmierzające do ustanowienia na rzecz Wspólników i ....., syna ....., odrębnej własności lokali objętych tą inwestycją na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.-----

4. Wspólnicy zobowiązują się, że niezwłocznie po zakończeniu realizacji inwestycji mieszkaniowej dokonają końcowego rozliczenia finansowego inwestycji.-----

5. Od chwili rozwiązania spółki stosuje się odpowiednio do wspólnego majątku Wspólników przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Z majątku pozostałego po zapłaceniu długów spółki zwraca się Wspólnikom ich wkłady. Pozostałą nadwyżkę majątku spółki dzieli się między Wspólników w częściach proporcjonalnych do wartości wniesionych

---

<sup>3</sup> W przypadku inwestycji mieszkaniowej, z którą jest związany obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), lub obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

wkładów.-----

### **§ 13.**

1. Rozwiązanie spółki następuje również w wyniku:-----
  - prawomocnego orzeczenia sądu o rozwiązaniu spółki,-----
  - ogłoszenia upadłości Wspólnika.-----
2. Rozwiązanie spółki może nastąpić również w wyniku:-----
  - przyjęcia jednomyślnej uchwały Wspólników,-----
  - braku nabycia prawa własności nieruchomości opisanej w § 1 ust. 4 [w terminie .....].-----

### **§ 14.**

1. Umowa spółki wygasa po upływie sześciu miesięcy od dnia, w którym liczba Stron niniejszej umowy zmniejszy się do dwóch, chyba że przed upływem tego terminu liczba Stron umowy zwiększy się do co najmniej trzech.-----
2. Umowa spółki nie wygasa w przypadku, gdy liczba Stron niniejszej umowy zmniejszy się do dwóch, jeżeli to zmniejszenie nastąpiło w wyniku śmierci Strony.-----

### **§ 15.**

Wydatki ponoszone w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej Wspólnicy pokrywają za pośrednictwem rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.) prowadzonego przez ..... / Wydatki ponoszone w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej Wspólnicy pokrywają za pośrednictwem rachunku bankowego prowadzonego przez .....-

### **§ 16.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.).-----
2. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponoszą stawający w częściach równych, to jest po ..... zł (.....).-----

### § 17.

1. Do umowy spółki załączono informację, że do współdziałania na podstawie niniejszej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177, z późn. zm.), w szczególności że środki pieniężne wpłacane na poczet realizacji tej umowy nie są objęte ochroną przewidzianą w tej ustawie.-----
2. Do umowy spółki załączono oświadczenia Wspólników o zapoznaniu się z informacją, o której mowa w ust. 1.-----

### § 18.

1. Notariusz pouczył stawających o treści art. 56 ustawy – Kodeks karny skarbowy (Dz. U. z 2023 r. poz. 654, z późn. zm.), w szczególności o tym, że właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego przysługuje prawo do podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej i pobrania brakującego podatku wraz z odsetkami za zwłokę od dnia dzisiejszego, po czym stawający określili wartość przedmiotu niniejszej umowy na kwotę ..... zł (.....).-----
2. Notariusz pouczył stawających o przepisach ustawy z dnia 14 lutego 1991 – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1799) dotyczących wydawania wypisów aktów notarialnych, po czym stawający oświadczyli, że wypisy tego aktu można wydawać każdemu z nich w dowolnej liczbie.-----
3. Notariusz pouczył stawających o tym, że do przeniesienia własności nieruchomości, o którym mowa w treści niniejszego aktu wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego.-----

### § 19.

1. Przy akcie pobrano:-----
  - tytułem taksy notarialnej za sporządzenie umowy spółki na podstawie § 5 w zw. z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1473, z późn. zm.):-----  
..... zł (.....),-----
  - tytułem podatku od towarów i usług od pobranej taksy notarialnej za sporządzenie umowy spółki według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1

ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2023 r. poz. 1570, z późn. zm.):-----

..... zł (.....),-----

– tytułem podatku od czynności cywilnoprawnych według stawki 0,5% na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. k, art. 6 ust. 1 pkt 8 lit. a, art. 6 ust. 9, art. 7 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 170, z późn. zm.) od kwoty ..... zł (.....):-----

..... zł (.....).-----

Ogółem pobrano:-----

..... zł (.....).-----

2. Opłaty powyższe nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu.-----

**Niniejszy akt odczytano, przyjęto i podpisano.**-----

.....

(podpis)

.....

(podpis)

.....

(podpis)

..... – notariusz

(podpis)

## **Przykładowe załączniki:**

### **Informacja**

Do współdziałania na podstawie niniejszej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177, z późn. zm.), w szczególności środki pieniężne wpłacane na poczet realizacji tej umowy nie są objęte ochroną przewidzianą w tej ustawie.

### **Oświadczenie**

Ja, ....., oświadczam, że zapoznałem się z informacją, że do współdziałania na podstawie niniejszej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

.....

(podpis)