***UMOWA O UŻYTKOWANIE WIECZYSTE***

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Búmenn”, nr ewid.: 660499-2299, Lágmúla 7, 108 Reykjavík**

1. **Strony, opis lokalu mieszkanego z użytkowaniem wieczystym, dostępna dokumentacja i informacje**

1.1. Niżej podpisane strony, **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Búmenn hsf.”**, nr ewid.: 660499-2299, Lágmúla 7, 108 Reykjavík (dalej zwana „Spółdzielnią «Búmenn»" w niniejszej umowie)

oraz

**XXXSTRONAXXXXXX**, nr ewid.: XXXXXX-XXXX, XXADRESXX, XXMIEJSCOWOŚĆXX (dalej zwana „użytkownikiem wieczystym” w niniejszej umowie)

zawierają poniższą umowę o użytkowanie wieczyste nieruchomości znajdującej się przy **ULICA, GMINA, identyfikator nieruchomości XXX-XXXX** (dalej zwana „lokalem mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym” w niniejszej umowie)

1.2. Opis lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym: Lokal mieszkalny liczy X pokoi wraz z miejscem parkingowym w garażu podziemnym. Na podstawie Ewidencji gruntów i budynków oraz odpisu z Ewidencji Krajowego Rejestru Ludności przedłożonego w związku ze sporządzeniem niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste, z którym użytkownik wieczysty zapoznał się, lokal mieszkalny liczy XXX metrów kwadratowych. Użytkownik wieczysty zapoznał się z lokalem mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym poprzez dokładne oględziny przed sporządzeniem niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste i zaakceptował jego stan pod każdym względem. Na stanie lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym są przynależności znajdujące się w lokalu mieszkalnym w dniu oględzin użytkownika wieczystego.

1.3. W dniu sporządzenia niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste przedłożono Statut Spółdzielni „Búmenn”, Regulamin ustanowiony na podstawie Statutu oraz ostatnie sprawozdanie finansowe Spółdzielni, które użytkownik wieczysty otrzymał, zapoznał się i pod każdym względem zaakceptował. Ponadto strony oświadczają, iż Spółdzielnia „Búmenn” zapoznała użytkownika wieczystego z ogólną sytuacją Spółdzielni wraz z prawami i obowiązkami użytkownika wieczystego, m.in. z istotą i podstawą opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

**2. Opłata z tytułu użytkowania wieczystego, przekazanie lokalu mieszkalnego oraz okres obowiązywania umowy**

2.1. Użytkownikowi wieczystemu przekazano lokal mieszkalny z użytkowaniem wieczystym dnia X 2019 roku za opłatą z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości **ISK XXX.**

2.2. Niniejsza umowa jest umową na czas nieokreślony.

2.3. W kwestiach prawa użytkownika wieczystego do dysponowania prawem użytkowania wieczystego na podstawie niniejszej umowy obowiązują przepisy art. 19 ustawy nr 66/2003 o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

2.4. W kwestiach niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste należy odnieść się do postanowień art. 8 i 9 niniejszej umowy, por. także art. 20 ustawy nr 66/2003.

2.5. W kwestiach zerwania przez strony niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste obowiązują postanowienia art. 11 umowy, por. także art. 21– 23 ustawy nr 66/2003.

**3. Przekazanie lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym, jego stan oraz prawo do użytkowania**

3.1. Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest dopilnować, aby lokal mieszkalny został przekazany użytkownikowi wieczystemu w ustalonym terminie i w zadowalającym stanie, biorąc pod uwagę planowane użytkowanie lokalu mieszkalnego. W lokalu mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym powinno w dniu przekazania lokalu znajdować się wyposażenie, które się w nim znajdowało w dniu oględzin użytkownika wieczystego, por. art. 1.2. Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest dopilnować, aby lokal mieszkalny z użytkowaniem wieczystym był w dniu przekazania czysty oraz aby szyby w oknach były całe, zamki i wyłączniki działały prawidłowo, urządzenia sanitarne i domowego użytku sprawne oraz poprawnie funkcjonowała instalacja wodna, elektryczna i ściekowa.

3.2. W przypadku uwag użytkownika wieczystego co do stanu lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym, obowiązany jest on przedłożyć do Spółdzielni „Búmenn” pismo ze skargą w terminie czterech tygodni od daty przekazania lokalu mieszkalnego, w którym wskaże jakich napraw jego żądanie dotyczy. W przeciwnym razie uważa się, iż użytkownik wieczysty zaakceptował stan lokalu mieszkalnego. Użytkownik wieczysty obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię „Búmenn” na piśmie o wadach, które pojawiły się w lokalu mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym w późniejszym czasie, a które nie były widoczne podczas zwykłych oględzin, w terminie 14 dni od daty zauważenia przez niego wad.

3.3. W przypadku gdy Spółdzielnia „Búmenn” nie podjęła żadnych kroków prowadzących do wyeliminowania nieprawidłowości występujących w lokalu mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym w terminie czterech tygodni od daty wpłynięcia do Spółdzielni powiadomienia na podstawie art. 3.2., użytkownik wieczysty może sam dokonać napraw i odciągnąć powstałe koszty od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, por. art. 4, pod warunkiem że przeprowadzona została kontrola lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym oraz przedłożona opinia inspektora, z której wynika konieczność dokonania napraw oraz wysokość związanych z nimi kosztów.

3.4. Użytkownik wieczysty ma prawo do użytkowania wieczystego oraz do rozporządzania lokalem mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym, pod warunkiem że nie naruszy postanowień Statutu Spółdzielni „Búmenn”, regulaminu stowarzyszenia mieszkaniowego, przepisów ustawy nr 66/2003 o spółdzielniach mieszkaniowych i/lub innych ustaw czy rozporządzeń, które mogą mieć zastosowanie.

3.5. Użytkownik wieczysty nie może korzystać z lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym w inny sposób, niż ustalony w niniejszej umowie użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty obowiązany jest pod każdym względem utrzymywać lokal mieszkalny z użytkowaniem wieczystym w stanie odpowiadającym przyjętej praktyce dotyczącej dbania o lokal mieszkalny i zamierzonym użytkowaniem, m.in. w kwestiach czystości, bezpieczeństwa czy zdrowia. Użytkownik wieczysty obowiązany jest stosować się do przyjętej praktyki zachowania porządku, jednocześnie dokładając starań, aby nie zakłócać normalnego korzystania z budynku przez innych użytkowników czy sprawiać im niedogodności albo zakłócać ich spokój. Ponadto użytkownik wieczysty obowiązany jest przestrzegać obowiązującego w budynku regulaminu porządku domowego. Użytkownik wieczysty odpowiada przed innym lokatorami za wyrządzenie im szkody wskutek nieszczęśliwego wypadku w jego lokalu mieszkalnym, np. w związku z awarią należących do jego lokalu mieszkalnego urządzeń czy instalacji.

**4. Opłata z tytułu użytkowania wieczystego**

4.1. Użytkownik wieczysty obowiązany jest uiszczać na rachunek Spółdzielni „Búmenn” miesięczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego. Termin płatności opłaty, którą uiszcza się z góry, przypada na 1. dzień każdego miesiąca. Jeżeli termin płatności przypada na święto, wówczas terminem płatności będzie najbliższy dzień roboczy. Jeżeli użytkownik wieczysty w ciągu siedmiu dni po terminie płatności nie rozliczył się z opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, Spółdzielnia „Búmenn” może zażądać najwyższych prawnie dozwolonych odsetek ustawowych od opłaty, licząc od terminu płatności do dnia zapłaty.

4.2. W dniu zawarcia niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obowiązany jest uiścić użytkownik wieczysty na rachunek Spółdzielni „Búmenn” na podstawie art. 4.1. w kwocie XXX XXX.

4.3. Landsbankinn obsługuje sprawy użytkownika wieczystego Spółdzielni „Búmenn” dotyczące płatności i ściągania należności w związku z miesięcznymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego.

4.4. Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest każdorazowo ustalana przez Zarząd Spółdzielni „Búmenn”. Dokładniejsze informacje o sposobie ustalania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz jej zmian przewidują postanowienia Statutu Spółdzielni „Búmenn”, z którymi użytkownik wieczysty zapoznał się i zaakceptował. W pozostałych kwestiach opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obowiązują przepisy art. 12 ustawy nr 66/2003 o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.5. Użytkownik wieczysty sam ponosi koszty ogrzewania i energii elektrycznej lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym, jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest w osobny licznik. W przeciwnym razie koszty ogrzewania i energii elektrycznej wliczone są w opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wraz z udziałem użytkownika wieczystego w kosztach ogrzewania i energii elektrycznej części wspólnej budynku.

4.6. Spółdzielnia „Búmenn” może w razie nagłej konieczności wprowadzić zmiany w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na nieprzewidziane wydatki, jak i na podstawie prawa wynikającego ze Statutu Spółdzielni „Búmenn”. Użytkownika wieczystego należy powiadomić o wszelkich zmianach z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, z wyjątkiem zmian w opłatach wynikających ze zmian wskaźnika.

**5. Inspekcja lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym**

5.1. Sprzedający i kupujący prawo użytkowania wieczystego mogą zgłosić wniosek o przeprowadzenie inspekcji stanu lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym przed przekazaniem lokalu. Strony obowiązane są zlecić przeprowadzenie inspekcji, jeżeli jedna ze stron zgłosi w tej sprawie wniosek. W takim przypadku koszty inspekcji ponoszone są przez obie strony po równo. Strony mogą dojść do porozumienia o niezlecaniu przeprowadzenia inspekcji lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym przed przekazaniem lokalu na podstawie niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste.

5.2. W przypadku zgłoszenia wniosku o przeprowadzenie inspekcji stanu lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym w innych przypadkach niż tych, które przewidziane są w art. 5.1., strona zgłaszająca wniosek obowiązana jest opłacić koszty z tytułu przeprowadzenia inspekcji, o ile nie doszło między stronami do szczególnego porozumienia w tej sprawie.

5.3. Spółdzielnia „Búmenn” może zgłosić wniosek o przeprowadzenie inspekcji lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym w innych przypadkach niż tych, które przewidziane są w postanowieniach art. 5.1. i 5.2. w zależności od przewidzianych postanowień Statutu Spółdzielni i przepisów ustawy nr 66/2003.

5.4. Użytkownik wieczysty obowiązany jest udostępnić inspektorowi lokal mieszkalny z użytkowaniem wieczystym, jeżeli w tej sprawie zgłoszony został wniosek o przeprowadzenie inspekcji na podstawie art. 5.1.– 5.3.

5.5. Strony obowiązane są wyznaczyć w drodze porozumienia inspektora. W razie braku porozumienia stronie zgłaszającej wniosek o przeprowadzenie inspekcji można przyznać inspektora poprzez sądowe powołanie biegłego.

5.6. W pozostałych kwestiach inspekcji na podstawie niniejszego postanowienia obowiązują przepisy art. 14 ustawy nr 66/2003.

**6. Konserwacja oraz renowacja lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym – obowiązki użytkownika wieczystego**

6.1. Użytkownik wieczysty obowiązany jest przeprowadzać na swój koszt konserwację i renowację swojego lokalu mieszkalnego, włącznie z jego wyposażeniem, obejmującą np. podłogi, ściany, elementy drewniane, umeblowanie, drzwi, urządzenia sanitarne czy sprzęt AGD. Ponadto użytkownik wieczysty obowiązany jest na swój koszt przeprowadzić renowację i konserwację zamków, kranów wodnych, baterii wodociągowych, gniazdek elektrycznych i innych mniejszych elementów, jak i konserwację umeblowania zamontowanego przez samego użytkownika wieczystego.

6.2. Wszelkie naprawy i prace konserwacyjne, za przeprowadzenie których odpowiada użytkownik wieczysty, obowiązany jak najszybciej zlecić i przeprowadzić wedle ogólnie obowiązującej praktyki. W przypadku powstania szkody w lokalu mieszkalnym z użytkowaniem wiecznym wskutek działań użytkownika wieczystego, lokatorów czy innych osób, którym zezwolił na użytkowanie lokalu mieszkalnego lub dostęp do niego, musi jak najszybciej podjąć działania w celu naprawy szkody. W przypadku zaniedbania przez użytkownika wieczystego swoich obowiązków, Spółdzielnia „Búmenn” może zlecić naprawę na koszt użytkownika wieczystego, pod warunkiem że przeprowadzona została inspekcja

lokalu mieszkalnego i zgłoszony został wniosek do inspektora o przedłożenie opinii inspektora oceniającej ewentualną konieczność przeprowadzenia naprawy wraz z jej kosztorysem. Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest udzielić użytkownikowi wieczystego terminu czterech tygodni na dokonanie naprawy. Spółdzielnia „Búmenn” ma prawo i obowiązana jest monitorować działania użytkownika wieczystego mające na celu wypełnienie ciążących na nim obowiązków odnośnie napraw i konserwacji lokalu mieszkalnego.

6.3. Użytkownik wieczysty może wprowadzić zmiany lub ulepszenia lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym wraz z jego wyposażeniem lub działką, pod warunkiem uzyskania od Spółdzielni „Búmenn” zgody oraz porozumienia ws. podziału kosztów oraz sposobu rozliczenia w dniu wygaśnięcia umowy o użytkowanie wieczyste. Ponadto zastrzega się, iż w związku z wprowadzanymi ulepszeniami należy stosować się przepisów ustawy i rozporządzeń, a także otrzymać na remont wymagane pozwolenia. W przeciwnym razie Spółdzielnia „Búmenn” przejmuje ulepszenia lokalu mieszkalnego bez konieczności zwrotu kosztów w dniu wygaśnięcia umowy o użytkowanie wieczyste, o ile Spółdzielnia nie zdecyduje w tym czasie lub wcześniej zwrócić się z wnioskiem do użytkownika wieczystego o przywrócenie lokalu mieszkalnego do pierwotnego stanu.

6.4. Użytkownik wieczysty obowiązany jest udostępnić Spółdzielni „Búmenn” lokal mieszkalny z użytkowaniem wieczystym w celu przeprowadzenia konserwacji i/lub wprowadzenia ulepszeń, a także przeprowadzenia inspekcji nieruchomości i jego sposobu użytkowania.

6.5. Trzymanie zwierząt domowych w domach wielorodzinnych Spółdzielni „Búmenn” jest niedozwolone na podstawie niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste, m.in. w lokalach mieszkalnych z użytkowaniem wieczystym.

**7. Konserwacja i renowacja lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym – obowiązki Spółdzielni „Búmenn”**

7.1. Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest przeprowadzać konserwację elewacji budynku, jak i również wyposażenia, sieci czy instalacji.

7.2. Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest wykupić ubezpieczenie nieruchomości, którego opłata wliczona jest w opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 4 niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste.

7.3. Na podstawie art. 16 ustawy nr 66/2003 Spółdzielnia „Búmenn” prowadzi Fundusz Remontowy pod nadzorem Zarządu Spółdzielni.

7.4. W kwestiach Funduszu Remontowego Spółdzielni „Búmenn” oraz przeprowadzania prac konserwacyjnych obowiązuje Statut Spółdzielni „Búmenn” oraz Regulamin wewnętrzny ustanowiony na podstawie Statutu Spółdzielni. Użytkownika wieczystego obowiązują wszelkie ewentualne zmiany Statutu i Regulaminu wewnętrznego ws. powyższego w okresie obowiązywania niniejszej umowy.

7.5. W kwestii zasad ustanawiania opłat na Fundusz Remontowy oraz sposobu wprowadzania zmian niniejszych opłat obowiązuje Statut Spółdzielni „Búmenn”. Koszty remontów elewacji, jaki i wyposażenia, sieci czy instalacji, pokrywa się z Funduszu Remontowego.

**8. Dysponowanie oraz podnajmowanie prawa użytkowania wieczystego**

8.1. Użytkownikowi wieczystemu zabrania się podnajmowania swojego prawa użytkowania wieczystego czy lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym bez uprzedniej zgody pisemnej Zarządu Spółdzielni „Búmenn”. W przypadku wniosku użytkownika wieczystego o podnajmowanie lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym Zarząd Spółdzielni „Búmenn” obowiązany jest ustosunkować się do niego w ciągu 30 dni. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku użytkownika wieczystego przez Zarząd Spółdzielni „Búmenn” Zarząd obowiązany jest przedstawić uzasadnienie merytoryczne. Najem jest niedozwolony, chyba że w przypadku nagłej potrzeby użytkownika wieczystego, np. ze względu na tymczasową pracę czy pobieranie nauk w innej miejscowości. Okres najmu musi każdorazowo wynosić przynajmniej jeden rok. Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest poświadczyć pisemnie swoją zgodę na umowę najmu.

8.2. Zezwolenia swoim najbliższym krewnym lub powinowatymi na zamieszkanie z użytkownikiem wieczystym i jego rodziną w lokalu mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym nie uważa się za najem, pod warunkiem że liczba lokatorów mieści się w normie, przy uwzględnieniu metrażu i rodzaju lokalu mieszkalnego.

8.3. Użytkownik wieczysty nadal posiada prawa i obowiązki należące do użytkownika wieczystego na podstawie niniejszej umowy, ustawy nr 66/2003 oraz Statutu Spółdzielni „Búmenn” w okresie najmu, pod warunkiem otrzymania przez niego od Zarządu Spółdzielni „Búmenn” zgody

na podnajmowanie swojego prawa użytkowania wieczystego.

8.4. W kwestiach dziedziczenia prawa użytkowania wieczystego oraz korzystania z majątku spadkowego bez działu majątku obowiązują przepisy ustawy o dziedziczeniu. Spadkobiercy mogą skorzystać z prawa użytkowania wieczystego, o ile Zarząd Spółdzielni „Búmenn” nie przedstawi ważnych powodów przemawiające przeciwko temu. W przypadku gdy spadkobierca zamierza skorzystać z prawa użytkowania wieczystego, obowiązany jest powiadomić o tym pisemnie Spółdzielnię „Búmenn” bez nieuzasadnionego opóźnienia po przeprowadzeniu podziału masy spadkowej. W przypadku nieskorzystania przez spadkobiercę z prawa użytkowania wieczystego, obowiązany jest je odsprzedać na podstawie art. 9 niniejszej umowy oraz Statutu Spółdzielni „Búmenn”. Zarząd Spółdzielni „Búmenn” może zezwolić na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na współmałżonka w przypadku rozwodu lub umowy małżeńskiej majątkowej.

8.5. Osoba stająca się właścicielem prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 8.4. obowiązana jest od razu zarejestrować swoje członkostwo w Spółdzielni „Búmenn” zamiast poprzedniego użytkownika wieczystego, pod warunkiem że skorzysta ze swojego prawa i zamieszka w lokalu mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym. Spółdzielnia „Búmenn” może zmienić wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 4 niniejszej umowy oraz Statutu Spółdzielni, tak jak miałoby to miejsce w przypadku nowego użytkownika wieczystego. Spółdzielnia „”Búmenn” obowiązana jest powiadomić użytkownika wieczystego o zamiarze Spółdzielni dotyczącym skorzystania z wyżej wymienionego prawa w ciągu 14 dni od otrzymania od użytkownika wieczystego powiadomienia o skorzystaniu przez niego z prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 8.4.

8.6. Użytkownikowi wieczystemu nie zezwala się na zastawianie swojego prawa użytkowania wieczystego.

8.7. W kwestiach dysponowania oraz podnajmowanie prawa użytkowania wieczystego obowiązują przepisy ust. 19 ustawy nr 66/2003.

**9. Wygaśnięcie umowy o użytkowanie wieczyste**

9.1. Spółdzielnia „Búmenn” nie może wypowiedzieć niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste.

9.2. W przypadku zamiaru użytkownika wieczystego dotyczącego sprzedaży swojego prawa użytkowania wieczystego na podstawie niniejszej umowy użytkownik wieczysty obowiązany jest powiadomić o tym Spółdzielnię „Búmenn”. W kwestiach sprzedaży prawa użytkowania wieczystego obowiązuje Statut Spółdzielni „Búmenn”, z którym użytkownik wieczysty zapoznał się, m.in. na temat sposobu wystawiania oferty sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wśród członków Spółdzielni „Búmenn”, terminu składania ofert, ustalania ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w związku z tego typu transakcją, sposobu płatności oraz ustalania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty będzie nadal posiadać prawa i obowiązki należące do użytkownika wieczystego, m.in. odpowiedzialność za uiszczanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podczas procesu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, aż do dnia sprzedaży prawa. Spółdzielnia „Búmenn” zajmuje się sprzedażą prawa użytkowania wieczystego. Kwota sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, którą należy uiścić na rachunek Spółdzielni „Búmenn”, stanowi część opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, której kwotę ustala Spółdzielnia na podstawie ustawy nr 66/2003 oraz Statutu Spółdzielni. Spółdzielnia „Búmenn” następnie wpłaca kwotę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rachunek użytkownika wieczystego, por. jednak art. 9.5.

9.3. W dniu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego należy ustalić termin przekazania lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym, z tym że użytkownik wieczysty może zażądać ustalenia terminu z trzymiesięcznym wyprzedzeniem od daty sprzedaży, o ile nie doszło między stronami do innego porozumienia. Użytkownik wieczysty obowiązany jest opuścić lokal mieszkalny w dniu jego przekazania, a w kwestii stanu lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym w dniu jego przekazania obowiązują postanowienia art. 3 i 12 niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste. Ponadto w niniejszej kwestii obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni „Búmenn” dotyczące opróżnienia i uprzątnięcia lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym. Po wpłacie kwoty sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rachunek użytkownika wieczystego, dokonania pozostałych rozliczeń finansowych na podstawie niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste, por. także art. 9.5., oraz przekazaniu lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym, umowa o użytkowanie wieczyste zawarta między stronami przestaje obowiązywać.

9.4. W przypadku nieudanych prób sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 9.2. użytkownik wieczysty zachowuje swoje prawo użytkowania wieczystego i nadal posiada wszelkie prawa i obowiązki przypadające użytkownikowi wieczystemu na podstawie niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste, ustawy nr 66/2003 oraz Statutu Spółdzielni „Búmenn”. Użytkownik wieczysty ma mimo to prawo zgłaszać wniosek do Zarządu Spółdzielni „Búmenn” o podnajem lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym, por. art. 8.1., każdorazowo na okres do jednego roku, pod warunkiem że jego prawo użytkowania wieczystego będzie nadal na sprzedaż w Spółdzielni „Búmenn”. Użytkownik wieczysty nadal posiada prawa i obowiązki należące do użytkownika wieczystego w trakcie okresu najmu. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku użytkownika wieczystego przez Zarząd Spółdzielni „Búmenn” dotyczącego podnajmu zgodnie z powyższym, Zarząd obowiązany jest przedstawić w związku z tym uzasadnienie merytoryczne.

9.5. Kwotę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego można wykorzystać na zrekompensowanie długu użytkownika wieczystego wobec Spółdzielni „Búmenn” wynikającego z niewywiązania się z niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste.

9.6. Spółdzielnia „Búmenn” ma prawo pierwokupu prawa użytkowania wieczystego lokalu mieszkalnego objętego niniejszą umową. Spółdzielnia „Búmenn” przejmuje w takim przypadku przyjętą ofertę kupna po wystawieniu oferty sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 9.2. Spółdzielnia „Búmenn” może jednocześnie dokonać kupna prawa użytkowania wieczystego na podstawie niniejszej umowy w przypadku osiągnięcia porozumienia z użytkownikiem wieczystym w kwestii ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

9.7. Użytkownik wieczysty może na podstawie niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste zrzec się swojego prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni „Búmenn” bez konieczności dokonania przez Spółdzielnię zapłaty. W przypadku decyzji użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się ze swojego prawa użytkowania wieczystego bez zażądania za powyższe zapłaty, obowiązany jest powiadomić o swojej decyzji Spółdzielnię „Búmenn”. Jego decyzja obowiązuje po upływie sześciu miesięcy od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po otrzymaniu przez Spółdzielnię „Búmenn” powiadomienia. Jednocześnie po upływie powyższego okresu niniejsza umowa o użytkowanie wieczyste przestaje obowiązywać. Powiadomienie musi być w formie pisemnej i przesłane w weryfikowalny sposób do Spółdzielni „Búmenn”. Użytkownik wieczysty obowiązany jest opuścić lokal mieszkalny w dniu upływu powyższego terminu, natomiast w kwestii stanu lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym w dniu jego przekazania obowiązują postanowienia art. 3 i 12 niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste. Ponadto w niniejszej kwestii obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni „Búmenn” dotyczące opróżnienia i uprzątnięcia lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym. Użytkownik wieczysty może jednocześnie zgłosić wniosek o sprzedaż swojego prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 9.2. w wyżej wyszczególnionym terminie sześciu miesięcy. W przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w powyższym terminie w kwestii sprzedaży obowiązują postanowienia art. 9.2. i 9.3. W takim przypadku powiadomienie użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się z prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni „Búmenn” bez konieczności zapłaty przez Spółdzielnię przestaje obowiązywać

9.8. Jeżeli użytkownik wieczysty nie wywiąże się ze swoich obowiązków w trakcie procesu sprzedaży prawa wieczystego, Spółdzielnia „Búmenn” może zerwać niniejszą umowę o użytkowanie wieczyste na podstawie art. 11 niniejszej umowy.

9.9. W kwestii inspekcji stanu lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym w dniu wygaśnięcia umowy o użytkowanie wieczyste obowiązują postanowienia art. 5, por. art. 12 niniejszej umowy.

9.10.Prawo użytkowania wieczystego przestaje obowiązywać w przypadku sprzedaży przymusowej lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym w momencie, gdy ofertę kupna uznaje się za przyjętą. W przypadku przestania obowiązywania prawa użytkowania wieczystego zgodnie z powyższym Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest po upływie dwunastu miesięcy wypłacić użytkownikowi wieczystemu odszkodowanie wg szacunków za prawo użytkowania wieczystego. Przy ustalaniu wysokości odszkodowania należy uwzględnić wartość prawa użytkowania wieczystego podobnego lokalu mieszkalnego objętego niniejszą umową w dniu wypłacenia odszkodowania.

9.11.W przypadku ogłoszenia upadłości Spółdzielni „Búmenn” prawo użytkowania wieczystego przestaje obowiązywać na podstawie niniejszej umowy w dniu wydania orzeczenia w tej sprawie przez sędziego sądu okręgowego.

9.12.W przypadku wymuszonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wskutek stanu zadłużenia użytkownika wieczystego, np. sprzedaży przymusowej, sprzedaż prawa użytkowania wieczystego musi odbyć się zgodnie ze Statutem Spółdzielni „Búmenn”.

9.13.W pozostałych kwestiach wygaśnięcia umowy o użytkowanie wieczyste obowiązują przepisy art. 20 ustawy nr 66/2003.

**10. Członkostwo użytkownika wieczystego w stowarzyszeniu mieszkaniowym oraz jego obowiązki**

10.1.Z chwilą podpisania niniejszej umowy użytkownik wieczysty zostaje automatycznie członkiem stowarzyszenia mieszkaniowego zarządzającego lokalem mieszkaniowym z użytkowaniem wieczystym.

10.2.Stowarzyszenie mieszkaniowe sprawuje nadzór nad tym, aby użytkowanie nieruchomości należących do stowarzyszenia odbywało się we właściwy sposób oraz zgodnie z regulaminem, Statutem i przepisami ustawy. Stowarzyszenie mieszkaniowe obowiązane jest zapewnić porządek i ład w nieruchomości. Ustanawia ona regulamin porządku domowego, który określa zasady współżycia mieszkańców, zachowania porządku, korzystania ze wspólnych pomieszczeń oraz podziału prawa do ich użytkowania.

10.3.Użytkownik wieczysty obowiązany jest przestrzegać Statutu i regulaminu porządku domowego.

**11. Niewywiązanie się oraz prawo do zerwania umowy o użytkowanie wieczyste**

11.1.Użytkownik wieczysty może zerwać niniejszą umowę o użytkowanie wieczyste w następujących przypadkach:

11.1.1. W przypadku znacznych opóźnień w przekazaniu lokalu mieszkalnego.

11.1.2. W przypadku zniszczenia lokalu mieszkalnego z przyczyn, których nie można przypisać użytkownikowi wieczystemu lub jeżeli w opinii organów opieki zdrowotnej lokal mieszkalny uznaje się za niebezpieczny dla zdrowia.

11.1.3. W przypadku niewywiązania się w rażący sposób Spółdzielni „Búmenn” ze swoich obowiązków na podstawie niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste lub przepisów ustawy nr 66/2003.

11.2. Spółdzielnia „Búmenn” może zerwać niniejszą umowę o użytkowanie wieczyste w następujących przypadkach:

11.2.1. W przypadku nieuiszczenia przez użytkownika wieczystego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w odpowiednim terminie płatności i niewywiązania się ze swojego obowiązku w ciągu siedmiu dni od otrzymania od Spółdzielni „Búmenn” pisemnego wezwania do zapłaty, pod warunkiem że wezwanie do zapłaty zostało wysłane po upływie terminu płatności, na podstawie którego Spółdzielnia „Búmenn” skorzysta ze swojego prawa do zerwania umowy.

11.2.2. W przypadku użytkowania lokalu mieszkalnego przez użytkownika wieczystego w inny sposób niż określony przez niniejszą umowę o użytkowanie wieczyste i nieporzucenia tego typu użytkowania, pomimo otrzymania pisemnego napomnienia Spółdzielni „Búmenn”.

11.2.3. W przypadku odsprzedania swojego prawa użytkowania wieczystego lub nieuprawnionego wykorzystania swojego prawa do podnajmu lokalu mieszkalnego, lub w przypadku gdy podnajemca popełni jakikolwiek czyn zabroniony zezwalający Spółdzielni „Búmenn” na zerwanie umowy z użytkownikiem wieczystym.

11.2.4. W przypadku niezezwolenia Spółdzielni „Búmenn” przez użytkownika wieczystego na dostęp do lokalu mieszkalnego bez ważnych powodów.

11.2.5. W przypadku zniszczenia lokalu mieszkalnego będącego pod opieką użytkownika wieczystego wskutek nieutrzymywania porządku lub niedbalstwo lokatorów, za których użytkownik wieczysty ponosi odpowiedzialność i nie dokona natychmiastowych napraw na wniosek Spółdzielni „Búmenn”.

11.2.6. W przypadku zaniedbań użytkownika wieczystego, pomimo otrzymania pisemnego upomnienia od Spółdzielni „Búmenn”, dotyczących jego obowiązku zachowywania odpowiedniego ładu i porządku w lokalu mieszkalnym bądź dopuści się czynu związanego z wyrządzeniem krzywdy osobistej w stosunku do Spółdzielni „Búmenn”, stowarzyszenia mieszkaniowego czy innych lokatorów danego budynku.

11.2.7. W przypadku innych zaniedbań użytkownika wieczystego niewymienionych powyżej na podstawie niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste, Statutu Spółdzielni „Búmenn” czy przepisów ustawy w sposób tak rażący, że opuszczenie przez niego lokalu mieszkalnego uważa się za normalne i konieczne.

11.3.W przypadku nieskorzystania przez Spółdzielnię „Búmenn” ze swojego prawa do zerwania umowy zgodnie z art. 11.2. w ciągu dwóch miesięcy od uzyskania informacji przez Spółdzielnię o niewywiązaniu się użytkownika wieczystego z umowy lub jeżeli użytkownik wieczysty dokonał napraw wszelkich usterek, prawo Spółdzielni do zerwania umowy przestaje obowiązywać, chyba że użytkownik wieczysty nie wywiązał się ze swojego obowiązku poprzez oszustwo lub gdy powodem zerwania umowy są zaległości w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego.

11.4.Jeżeli Spółdzielnia „Búmenn” zerwie niniejszą umowę o użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty obowiązany jest pokryć koszty wszelkich szkód poniesionych przez Spółdzielnię „Búmenn” wskutek niewywiązania się przez niego z umowy. Ponadto użytkownik wieczysty obowiązany jest zapłacić odszkodowanie wynoszące kwotę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za okres sześciu miesięcy po opuszczeniu lokalu mieszkalnego, ale nie przez okres dłuższy, niż do dnia przekazania lokalu mieszkalnego nowemu użytkownikowi wieczystemu.

**12. Zdanie i przekazanie lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym**

12.1.Użytkownik wieczysty obowiązany jest zdać lokal mieszkalny z użytkowaniem wieczystym wraz z całym wyposażeniem w takim samym stanie, w jakim go przejął. Użytkownik wieczysty ponosi nieograniczoną odpowiedzialność za wszelki spadek wartości lub zniszczenia lokalu mieszkalnego w takim tylko stopniu, w jakim skutki zwykłego czy ustalonego użytkowania lokalu mieszkalnego uważa się za normalne lub nie są wynikiem zdarzeń, które w sposób weryfikowalny nie dotyczą użytkownika wieczystego.

12.2.Lokal mieszkalny z użytkowaniem wieczystym należy w dniu zdania lokalu dokładnie opróżnić i wysprzątać.

12.3.Przynajmniej na trzy tygodnie przed przekazaniem lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym sprzedający prawo użytkowania wieczystego obowiązany jest przekazać Spółdzielni „Búmenn” klucze do lokalu mieszkalnego wraz ze specjalnym raportem z przeprowadzonej inspekcji w celu umożliwienia Spółdzielni „Búmenn” weryfikacji stanu lokalu mieszkalnego przed przekazaniem go kupującemu. W związku z powyższą inspekcją obowiązują postanowienia art. 5 niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste w takim stopniu, w jakim może to okazać się konieczne. Jeżeli w opinii inspektora stan lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym nie odpowiada normalnemu użytkowaniu i konserwacji, Spółdzielnia „Búmenn” może

przeprowadzić niezbędne naprawy i ulepszenia na koszt sprzedającego prawo użytkowania wieczystego.

12.4.Użytkownik wieczysty ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za spadek wartości i/lub zniszczenia lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym na podstawie art. 24 ustawy nr 66/2003.

**13. Wpis do rejestru publicznego**

13.1.Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest dokonać wpisu niniejszej umowy o użytkowanie wieczyste do rejestru publicznego jako obciążenie na lokalu mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym oraz opłacić związane z tą czynnością koszty.

**14. Postanowienia szczególne**

14.1.Do niniejszej umowy zalicza się jako jego nierozłączną część następujące dokumenty:

14.1.1. Arkusz rozliczeniowy zawierający dane liczbowe na temat ceny lokalu mieszkalnego oraz kwoty wliczone w cenę prawa użytkowania wieczystego.

14.1.2. Raport z inspekcji lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym, jeżeli została przeprowadzona, na podstawie art. 5 14.1.3. Statut Spółdzielni „Búmenn”.

14.2.W pozostałych kwestiach niewyszczególnionych w niniejszej umowie obowiązuje stosunek prawny stron i ich porozumienia wraz ze Statutem Spółdzielni „Búmenn”, regulaminem stowarzyszenia mieszkaniowego i przepisami ustawy nr 66/2003.

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz jeden do urzędu w celu dokonania wpisu do rejestru publicznego. Na poświadczenie zawarcia niniejszej umowy strony umieszczają własnoręczne podpisy na umowie w obecności powołanych świadków.

Reykjavík, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Z. up. Spółdzielni „Búmenn hsf.” Użytkownik wieczysty**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Imię i nazwisko Nr ewid.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Imię i nazwisko Nr ewid.

Świadkowie potwierdzający własnoręczność podpisu, datę oraz zdolność do czynności prawnych:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Imię i nazwisko Nr ewid.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Imię i nazwisko Nr ewid.