

ZAŁOŻENIA ORGANIZACYJNO - FINANSOWE INWESTYCJI:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr budowlany 3 na jednostce „P-P” z wielostanowiskowym lokalem garażowym na kondygnacji podziemnej wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami oraz zewnętrzną infrastrukturą na działce 757/30, 758/35 obręb 303S w Gdańsku przy ulicy Zygmunta Rumla 14”.

1.0. Krąg osób, na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji.

Tytuły prawne do lokali ustanawiane będą dla osób, które posiadają status Członka Spółdzielni i zawarły ze Spółdzielnią umowę o budowę:

- o lokalu mieszkalnego z przynależną komórką lokatorską (ujętą w koszcie ceny m² powierzchni użytkowej lokalu) - 19 lokali,
- o lokalu mieszkalnego z przynależną komórką lokatorską (ujętą w koszcie ceny m² powierzchni użytkowej lokalu) oraz z dodatkowym przynależnym pomieszczeniem gospodarczym - 13 lokali,
- o miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym na kondygnacji podziemnej - 31 miejsc,
- o miejsca postojowego wraz z zapleczem w wielostanowiskowym lokalu garażowym na kondygnacji podziemnej – 6 miejsc

oraz wniosły całkowity wkład budowlany przypadający na: lokal mieszkalny z przynależnym pomieszczeniem (pomieszczeniami) oraz na miejsce postojowe (miejsce postojowe z zapleczem). Spółdzielnia zapewnia sobie prawo własności do 5 miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym.

Oferta o budowę z Członkami obejmuje łączne zawarcie umowy o budowę lokalu mieszkalnego z przynależnym pomieszczeniem (pomieszczeniami) i o budowę miejsca postojowego (miejsca postojowego z zapleczem) w wielostanowiskowym lokalu garażowym przedmiotowego budynku. Rozwiązanie umowy o budowę miejsca postojowego skutkuje rozwiązaniem umowy o budowę lokalu mieszkalnego, a rozwiązanie umowy o budowę lokalu mieszkalnego skutkuje rozwiązaniem umowy o budowę miejsca postojowego.

Kryterium rozszerzenia umowy o budowę lokalu mieszkalnego o dodatkowe przynależne pomieszczenie gospodarcze jest kolejność złożenia wniosku. Prawo złożenia wniosku wygasa na kwartał przed planowanym terminem zakończenia przedmiotowego zadania inwestycyjnego. Termin i wysokość wniesienia wstępnego kosztu budowy dodatkowego przynależnego pomieszczenia gospodarczego określa umowa o budowę lokalu. Niezbyte pomieszczenia gospodarcze będą ujęte w dokumentacji powykonawczej jako część wspólna budynku bez ujęcia ich użytkowej powierzchni w ostatecznym rozliczeniu kosztów zadania inwestycyjnego.

Do lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacji parteru przypisany jest ogródek z prawem do wyłącznego korzystania.

2.0. Standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy.

2.1. Budynek:

Standard techniczny:

Budynek czterokondygnacyjny, trzyklatkowy, podpiwniczony.

Na kondygnacji podziemnej usytuowano: wielostanowiskowy lokal garażowy, przynależne do lokali mieszkalnych komórki lokatorskie, dodatkowe przynależne do lokali mieszkalnych pomieszczenia gospodarcze – 3 szt., pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

Na półpiętrach kondygnacji nadziemnych klatek schodowych B i C usytuowano dodatkowe przynależne do lokali mieszkalnych pomieszczenia gospodarcze – 10 szt.

Powierzchnia użytkowa mieszkań to 1 884,14 m² liczona wg normy PN-ISO 9836:2015-12

Budynek zaprojektowany w technologii tradycyjno - uprzemysłowionej:

- o ściany nośne i osłonowe kondygnacji piwnic: monolityczne betonowe i żelbetowe gr. 20÷25cm,

- ściany nośne i osłonowe kondygnacji nadziemnych: murowane z systemowych bloczków SILKA gr. 24 cm i pustaków ceramicznych Prortherm Aku gr. 25 cm,
- stropy: prefabrykowane, żelbetowe, pełne typu „Filigran”,
- dach:
 - skośny - dwuspadowy o nachyleniu połaci 70,4% o konstrukcji drewnianej, kryty blachą stalową ocynkowaną, powlekaną, płaską na rąbek stojący,
 - płaski – o nachyleniu 2% kryty papą termozgrzewalną w systemie dachów płaskich,
 - „zielony” nad częścią piwnic i garażem – systemowy, kryty roślinnością intensywną,
- ścianki działowe:
 - kondygnacji piwnic - z bloczków SILKA gr. 8, 12, 24 cm,
 - kondygnacji nadziemnych - z bloczków SILKA gr. 8, 12, 24 cm,
- stolarka okienna: okna i drzwi balkonowe z profili PCV, okna połaciowe z profili drewnianych,
- balustrady balkonowe - konstrukcja z kształtowników ALU z wypełnieniem szklanym,
- drzwi wejściowe do budynku z profili aluminiowych, dwuskrzydłowe, wyposażone w samozamykacze,
- wentylacja:
 - lokali mieszkalnych - hybrydowa,
 - wielostanowiskowego lokalu garażowego - mechaniczna,
 - piwnic – wentylacja grawitacyjna.
- docieplenie budynku metodą lekko - moką przy zastosowaniu styropianu gr. 20 cm,
- dźwigi osobowe obsługujące wszystkie kondygnacje budynku - 3 szt.,
- system telewizji zbiorczej CATV umożliwiający odbiór telewizji kablowej, naziemnej, satelitarnej ogólnodostępnej i kodowanej. System wyposażony będzie w komplet anten satelitarnych i naziemnych oraz doprowadzenie sygnału telewizji kablowej i internetu przez zewnętrznego operatora.

Standard funkcjonalny i użytkowy:

- liczba lokali mieszkalnych - 32,
- do każdego lokalu mieszkalnego przynależy jedna komórka lokatorska ujęta w cenie m² powierzchni użytkowej lokalu zlokalizowana na kondygnacji podziemnej,
- lokale mieszkalne na kondygnacji parteru posiadają ogródek z prawem wyłącznego korzystania, powierzchnia ogródka liczona będzie łącznie z powierzchnią tarasu na gruncie,
- liczba miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym – 37,
- w budynku zaprojektowano pomieszczenia techniczne usytuowane:
 - na kondygnacji podziemnej, poza halą garażową:
 - ✓ węzeł centralnego ogrzewania w klatce „A” - 1,
 - ✓ pomieszczenia przeznaczone dla rozdzielni elektrycznych i teletechnicznych w klatce „A”, „B”, „C” - 7,
 - ✓ wózkarnie w klatce „B” i „C” - 2,
 - ✓ suszarnia w klatce „B” - 1,
 - ✓ przyłącze wodociągowe w klatce „C” - 1,
 - ✓ pomieszczenie dla rowerów w klatce „C” – 1
 - ✓ altana śmietnikowa z dostępem od zewnątrz,
 - na kondygnacji podziemnej, w hali garażowej:
 - ✓ pomieszczenie dla rowerów – 1.

Używanie i opłaty eksploatacyjne za lokal:

- zasady używania lokali mieszkalnych, miejsc postojowych, przynależnych do lokali pomieszczeń gospodarczych, miejsc postojowych wraz z zapleczem oraz ogródków na stropie wielostanowiskowego lokalu garażowego reguluje instrukcja użytkowania lokalu oraz uchwały organów Spółdzielni,
- opłaty eksploatacyjne za lokal, w tym pomieszczenia przynależne i ogródek do wyłącznego użytkowania regulują postanowienia i uchwały organów Spółdzielni.

2.2. Lokale mieszkalne:

POSADZKI	lokale mieszkalne balkony klatki schodowe	wylewka betonowa, płytki gres, płytki gres.
WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW	pokoje, przedpokoje, kuchnie: • ściany • sufity	tynk gipsowy, gładź gipsowa,
	łazienka, wc: • ściany • sufity	tynk gipsowy, gładź gipsowa.
	pomieszczenia jak wyżej	bez malowania wewnętrznego.
STOLARKA	okna i drzwi balkonowe	1.okna: z profili PCV, rozwierne/rozwierno-uchylne, 2.drzwi balkonowe: rozsuwane/uchylne i rozwierno/uchylne, 3.okno połaciowe: z profili drewnianych, 4.część okien wg. dokumentacji technicznej wyposażona w nawiewniki systemowe higrosterowalne, 5.okna i drzwi balkonowe lokali usytuowanych na kondygnacji parteru – oszklenie antywłamaniowe w klasie P4A, 6.okna i drzwi balkonowe: dwukolorowe – od wewnątrz białe, od zewnątrz grafitowe, 7.okna połaciowe: dwukolorowe – od wewnątrz kolor naturalnego drewna (w łazience białe), od zewnątrz grafitowe.
	parapety wewnętrzne	bez parapetów.
	drzwi wewnętrzne (ościeżnice i skrzydła drzwiowe)	bez drzwi i ościeżnic.
	drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych	1.antywłamaniowe z wkładką klasy „C”, 2.kolorystyka jednolita w kolorze imitacji drewna (bez możliwości zmiany w aranżacjach lokatorskich kolorystyki od strony klatki schodowej), 3.wyposażone w: sztywny łańcuch, próg opadowy w konstrukcji skrzydła, wizjer szerokokątny, próg aluminiowy.
INSTALACJA SANITARNA	instalacja kanalizacji sanitarnej	piony i podejścia do przyborów.
	instalacja wodociągowa - woda zimna, woda ciepła	1.rozprowadzenie pod posadzką, 2.odcinki podejść dla armatury prowadzone na tynku ścian i zakorkowane.
	grzejniki wyposażone w głowice termostatyczne z zakresem temperatur 16-28°C: • płytowe • rurkowe	w pokojach i kuchni, w łazienkach i wc.
	pomiary instalacji: • ciepła • wody	licznik ciepła usytuowany na klatce schodowej, wodomierze usytuowane na klatce schodowej.
	wyposażenie sanitarne	bez wyposażenia i armatury.
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	pokoje	1.wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem - 1, 2.gniazda podwójne, ogólnego przeznaczenia – 3, 3. gniazda podwójne, ogólnego przeznaczenia w pokoju dziennym – 4.

	kuchnia	1.wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem - 1, 2.gniazda podwójne, ogólnego przeznaczenia - 3, 3.wypust siłowy dla podłączenia kuchenki elektrycznej (bez kuchenki elektrycznej) - 1, 4. wypust przeznaczony do podłączenia okapu kuchennego - 1, 5.wypust z gniazdem dla podłączenia zmywarki (oddzielny obwód) – 1.
	łazienka	1. wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem - 1, 2. wypust dla podłączenia kinkietu nad umywalką wraz z niezależnym wyłączeniem dla halogenów –1, 3. gniazda pojedyncze hermetyczne – 2.
	wc	1 wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem – 1, 2. gniazdo pojedyncze hermetyczne – 1.
	przedpokój	1. wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem – 1, 2. gniazdo podwójne ogólnego przeznaczenia – 1.
	instalacja internetowa instalacja telefoniczna Instalacja telewizyjna instalacja domofonowa instalacja dzwonekowa	punkt na mieszkanie z gniazdem – 1, punkt na mieszkanie z gniazdem – 1, punkt na mieszkanie z gniazdem – 1, wideofon na mieszkanie – 1, sygnał dzwona będzie wysyłany z wideofonu, sygnał dzwonek będzie różny od sygnału wideofonu.

2.3. Komórki lokatorskie przynależne do lokalu i dodatkowe, przynależne do lokali mieszkalnych pomieszczenia gospodarcze:

POSADZKI		płytki terakotowe.
STOLARKA	drzwi wejściowe	skrzydło pełne, stalowe, ocynkowane wyposażone w dwie kratki wentylacyjne (w przypadku wymogów przeciwpożarowych – pełne).
WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW	ściany i sufity	nie tynkowane, malowane farbą emulsyjną.
INSTALACJA ELEKTRYCZNA		wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem – 1.

2.4. Ogródki z prawem do wyłącznego korzystania dla lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacji parteru:

TARAS ZIEMNY		nawierzchnia z płytek betonowych.
TEREN ZIELONY		1.trawnik dywanowy, 2.w trakcie używania lokalu i ogródka właściciel zobowiązany jest do koszenia trawy z częstotliwością jak liczba koszeń przyległych trawników nieruchomości, 3.nabywca może we własnym zakresie i na własny koszt wykonać nasadzenia niskich roślin wyłącznie w pojemnikach z dnem, bez ich zakopywania w obrębie ogródka, 4.obowiązuje zakaz wykonywania nasadzeń poza ogródkiem pod rygorem ich likwidacji.
OGRODZENIE		ogrodzenie rozbiegające o wysokości około 1,2 metra zamontowane w odległości minimum 2,4 metrów od elewacji budynku.

2.5. Wielostanowiskowy lokal garażowy - 37 miejsc postojowych:

POSADZKA		posadzka cementowa wodoszczelna, z niezbędnym oznakowaniem komunikacyjnym.
	brama do wielostanowiskowego lokalu garażowego	uchylna, segmentowa, ocieplona, uruchamiana pilotem,

STOLARKA	drzwi przedsiönków wielostanowiskowego lokalu garażowego	stalowe, przeciwpożarowe zaopatrzone w samozamykacz,
WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW	wielostanowiskowy lokal garażowy, miejsca postojowe pomieszczenia gospodarcze	nie tynkowane, malowane farbą emulsyjną;
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	wielostanowiskowy lokal garażowy: miejsca postojowe: pomieszczenia przynależne do miejsca postojowego:	oświetlenie głównego ciągu komunikacyjnego – świetlówki ledowe z czujką ruchu, 1 wyłącznik oświetlenia górnego (świetlówka ledowa), 1 wyłącznik oświetlenia górnego (świetlówka ledowa).

3.0. Źródła finansowania inwestycji.

Inwestycja będzie finansowana w całości z wkładów budowlanych wniesionych przez Członków Spółdzielni, z którymi zostaną podpisane umowy o budowę lokalu oraz ze środków własnych Spółdzielni.

4.0. Organizacja obsługi procesu inwestycyjnego

Obsługa procesu inwestycyjnego będzie wykonywana przez etatowych pracowników Spółdzielni oraz inspektorów nadzoru współpracujących ze Spółdzielnią w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Na wskazanie Inspektora Nadzoru Spółdzielni, Członek zobowiązany jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt projekt indywidualnej aranżacji lokalu. Projekt indywidualnej aranżacji wymaga zatwierdzenia przez Projektanta budynku - Pracownię Architektoniczną „APA PROJEKT” z Tczewa.

Nie dopuszcza się w ramach indywidualnych aranżacji lokalu jakiegokolwiek ingerencji w części wspólne budynku, konstrukcję, wentylację, szachty sanitarne i elewację budynku.

5.0. Przewidywane terminy realizacji inwestycji:

- o termin uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę – **17.11.2021 roku**,
- o termin rozpoczęcia budowy rozumiany jako termin protokólnego przekazania placu budowy - **I kwartał 2022 roku**,
- o termin zakończenia budowy rozumiany jako dzień potwierdzenia przez zespół Inspektorów Nadzoru Spółdzielni gotowości budynku do odbioru – **II kwartał 2023 r.**

6.0. Rozliczenie kosztów budowy:

Budynek o numerze budowlanym 3 jednostka „P-P” stanowi zadanie inwestycyjne jednobudynkowe.

Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów budowy inwestycji oraz ustalania wielkości i zasad wnoszenia wkładów budowlanych określa umowa o budowę lokalu, Statut Spółdzielni i „Regulamin ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

Szczególne ustalenia dotyczące podziału kosztów przedmiotowej inwestycji:

- a) koszty dotyczące budynków o numerach budowlanych 3, 4, 5 na jednostce P-P poniesione do dnia 31 grudnia 2018 roku zostaną podzielone na poszczególne inwestycje jednobudynkowe proporcjonalnie do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej przeliczeniowej wyliczonej według koncepcji urbanistycznej;
- b) koszty terenowo - prawne poniesione od dnia 01 stycznia 2019 roku do końca miesiąca w którym decyzja o podziale nieruchomości stanie się ostateczna lub w przypadku braku takiej decyzji do dnia postawienia lokalu do dyspozycji Członka zostaną podzielone na poszczególne inwestycje jednobudynkowe – budynki o numerach budowlanych 3, 4 ,5 jedn. P-P proporcjonalnie do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej przeliczeniowej wyliczonej według koncepcji urbanistycznej;

- c) koszty budowy inwestycji uwzględniają koszt przekształcenia wieczystego użytkowania nieruchomości w prawo własności na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;
- d) koszty budowy infrastruktury drogowej miejskiej wg zakresu wynikającego z zapisów umowy drogowej nr GZDiZ/ZD/014/2020 z dnia 13.03.2020 r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią i Gminą Gdańsk tj. modernizacji skrzyżowania ulicy miejskiej Zygmunta Rumla poprzez jego wyniesienie oraz wykonanie odcinka chodnika w jej pasie drogowym zostaną podzielone na poszczególne inwestycje jednobudynkowe – budynki nr budowlany 3, 4, 5 jedn. P-P proporcjonalnie do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej przeliczeniowej wyliczonej według koncepcji urbanistycznej;
- e) koszty budowy infrastruktury drogowej miejskiej wg zakresu wynikającego z zapisów umowy drogowej nr GZDiZ/ZD/049/2021 z dnia 20.07.2021r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią i Gminą Gdańsk tj. przebudowy istniejącego skrzyżowania ulicy Antoniego Antczaka – Alojzego Bruskiego - Kurierów Armii Krajowej na skrzyżowanie w formie ronda zostaną podzielone na poszczególne inwestycje jednobudynkowe – budynki o numerach budowlanych 3, 4, 5 jedn. P-P proporcjonalnie do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej przeliczeniowej wyliczonej według koncepcji urbanistycznej.

Zastępca Prezesa Zarządu
Ylona Stolarska
Inż. Iwona Stolarska

UCHWAŁA nr 6 /RN/22

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
z dnia 21 lutego 2022 roku**

w sprawie: **przyjęcia założeń organizacyjno-finansowych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego numer budowlany 3 na jednostce „PP”**

Na podstawie §35 ust. 1 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku uchwala:

§ 1

Przyjmuje się założenia organizacyjno-finansowe przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego numer budowlany 3 na jednostce „PP” z wielostanowiskowym lokalem garażowym na kondygnacji podziemnej wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz zewnętrzną infrastrukturą na działce nr 757/30, 758/35 obręb 303 w Gdańsku przy ulicy Zygmunta Rumla 14 w zakresie rzeczowym, finansowym i organizacyjnym zawartym w załączniku, stanowiącym część integralną przedmiotowej uchwały.

§ 2

Postanowienia niniejszej uchwały będą stanowić załącznik do umów o budowę lokali.

§3

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało	6	osób
Za uchwałą	6	osób
Przeciw uchwale	0	osób

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Jerzy Biśtram

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„POŁUDNIE” w Gdańsku

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Aniela Mątkowska-Bławat

Uzasadnienie:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku przyjął projekt założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego numer budowlany 3 na jednostce „PP” z wielostanowiskowym lokalem garażowym na kondygnacji podziemnej wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz zewnętrzną infrastrukturą w Gdańsku przy ulicy Zygmunta Rumła 14.

W „Założeniach” oprócz regulacji dotyczących kręgu osób uprawnionych do zawarcia umowy o budowę lokalu, standardu technicznego i funkcjonalnego budynku, zasad finansowania i rozliczenia kosztów budowy zawarto także postanowienia dotyczące między innymi zawarcia umowy na lokal mieszkalny z jednoczesnym nabyciem miejsca postojowego w podziemnym lokalu garażowym oraz krąg osób mogących nabyć pomieszczenia dodatkowe.

Zarząd wnioskuję do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie założeń organizacyjno-finansowych wyżej wymienionego budynku co umożliwi przystąpienie do jego realizacji.

Gdańsk, luty 2022 rok

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
POŁUDNIE
w Gdańsku



J. Stolarski

