UCHWAŁA NR ..7.../2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży
z dnia ..28.04. 2020 r.

w sprawie **założeń organizacyjno-finansowych inwestycji pn. „Budowa 2 samodzielnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Łomży przy ul. Rycerskiej".**

Na podstawie §38 ust.1 pkt.1 Statutu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza się założenia organizacyjno-finansowe inwestycji pn. „Budowa 2 samodzielnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Łomży przy ul. Rycerskiej" stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....
Małgorzata Sierbińska-Włodkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

.....
Marian Brożyna

Załącznik do Uchwały nr ..7.../2020
Rady Nadzorczej SBM „Jedność"
w Łomży z dnia 28.04.2020r.

ZAŁOŻENIA ORGANIZACYJNO-FINANSOWE PLANOWANEJ INWESTYCJI

„BUDOWA 2 SAMODZIELNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W ŁOMŻY PRZY UL. RYCERSKIEJ."

I. Opis inwestycji.

1. Zadanie inwestycyjne realizowane będzie na działkach o łącznej powierzchni 6876 m^2:
   a. nr 12673 o powierzchni 2110 m^2,
   b. nr 12674 o powierzchni 4766 m^2,
   położonych w rejonie ulicy Rycerskiej w Łomży, stanowiących własność Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność", zgodnie z przyjętymi kierunkami działalności SBM „Jedność" w Łomży na rok 2019 i lata następne wg Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 7/2019 z dnia 14 czerwca 2019 r.
   Przewiduje się podział powyższych działek według potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania, po wykonaniu projektu budowlanego, w celu wyodrębnienia każdego z budynków jako odrębna nieruchomość.
2. Spółdzielnia będzie realizować inwestycję w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, miejsc postojowych zlokalizowanych w garażu wielostanowiskowym.
3. Planowany zakres zadania inwestycyjnego, to budowa dwóch samodzielnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
   a. łącznie ok. 110 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5800 m^2 przy czterech kondygnacjach nadziemnych, klatki schodowe z windami,
   b. łącznie ok 85 miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych,
   c. miejsca postojowe w terenie,
   d. pomieszczenia gospodarcze (komórki).
4. Planowany termin rozpoczęcia realizacji obiektu:
   a. Budynek 1 – II kwartał 2021 r.
   b. Budynek 2 – III kwartał 2022 r.
5. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu:
   a. Budynek 1 – IV kwartał 2022 r.
   b. Budynek 2 – I kwartał 2024 r.

II. Zasady finansowania inwestycji.

1. Inwestycja będzie finansowana ze środków własnych Inwestorów z zastrzeżeniem ust.3.
2. Wymagany wkład budowlany na pokrycie kosztów realizacji inwestycji będzie wniesiony przez inwestorów w wyprzedzających ratach, których wysokość i terminy wymaganych wpłat uzależnione będą bezpośrednio od harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji budynku, określonego w umowie Spółdzielni z wykonawcą inwestycji.
   Przewiduje się, iż pierwsza rata przewidziana w umowie realizacyjnej nie może być mniejsza niż 30% wstępnego kosztu budowy.

3. W każdym budynku jedno pomieszczenie o powierzchni ok. 5 m^2 w kondygnacji podziemnej zostanie sfinansowane ze środków własnych Spółdzielni z przeznaczeniem na cele gospodarcze i techniczne obsługi budynków i nie będzie zaliczone do części wspólnych budynku.
4. Szczegółowe zasady wnoszenia rat na wkład budowlany określone zostaną w umowie o budowę lokalu.
5. Jeżeli do czasu przystąpienia do wykonywania robót budowlanych nie będzie zawartych umów na co najmniej 70% planowanych kosztów budowy, o dalszej kontynuacji procesu inwestycyjnego zdecyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Jeżeli nie będzie zachodził przypadek określony w ust.5, a przed przystąpieniem do budowy nie wszystkie lokale mieszkalne i miejsca postojowe nie zostaną zarezerwowane i zagrożone będzie bieżące finansowanie inwestycji, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu określi zasady przejściowego sfinansowania ich budowy ze środków Spółdzielni do czasu ich sprzedaży w trakcie budowy na zasadach przewidzianych w prawie spółdzielczym lub na wolnym rynku po ustanowieniu odrębnej własności.
7. Dla zapewnienia finansowania etapu przygotowawczego (m.in. projektowanie, badania geologiczne, inwentaryzacja, obsługa inwestycji, itp.), do czasu rozpoczęcia wpłat rat z tytułu umów na budowę, Zarząd może dysponować kwotą do 800 tys. zł na każdy z budynków, ze środków ogólnych Spółdzielni. Zwrot kosztów wydatkowanych bezpośrednio z zasobów Spółdzielni na przygotowanie inwestycji nastąpi z kwoty, o której mowa w ust. 2.

III. Koszty zadania inwestycyjnego.

1. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniesie na realizację tego zadania.
2. Kosztami bezpośrednimi są koszty związane z realizacją budynku, w szczególności koszt działki budowlanej, koszty robót budowlano-montażowych, wszelkich robót instalacyjnych i przyłączeniowych, wykończeniowych części wspólnych, wyposażenia technicznego obiektu, technicznego przygotowania terenu pod budowę, odtworzenia infrastruktury podziemnej, zagospodarowania terenu inwestycji i rewitalizacji terenu przyległego.
   Nie wlicza się do kosztów bezpośrednich budowy budynku kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanych indywidualnie przez członków Spółdzielni.
3. Do kosztów pośrednich zalicza się:
   a) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej, nadzoru inwestorskiego i nadzoru autorskiego,
   b) koszty wszelkich badań i pomiarów, w tym geologicznych oraz geodezyjnych,
   c) koszty naboru i obsługi inwestorów,
   d) poniesione opłaty i podatki związane z dysponowaniem gruntem dotyczące danego zadania inwestycyjnego,
   e) koszt nabycia terenu na własność, w tym opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego gruntu,
   f) opłaty za przyłączenia do sieci zewnętrznych,
   g) koszty obligatoryjnych badan lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni tego zadania,
   h) koszty obsługi inwestycyjnej oraz koszty zarządu i administracji związane z przygotowaniem i realizacją zadania inwestycyjnego,
   i) opłaty bankowe w okresie realizacji zadania inwestycyjnego,
   j) koszty wykonania i użytkowania parkingów zastępczych,
   k) podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu pod budowę w okresie realizacji inwestycji,

l) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji.

IV. Ustalanie i rozliczanie kosztów budowy.

1. Ustalanie i rozliczanie kosztów inwestycji oraz wartości początkowej i ostatecznej poszczególnych lokali i/lub udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, dokonywane będzie w zależności od etapu prowadzenia inwestycji, według:
   a) prognozowanego kosztu budowy – na użytek wyłącznie zawarcia umowy wstępnej (rezerwacyjnej) w oparciu o posiadaną na dzień zawarcia tej umowy dokumentację projektową oraz w oparciu o aktualne rynkowe koszty realizacji podobnych obiektów,
   b) wstępnych kosztów budowy - na użytek umowy o budowę lokalu i/lub miejsca postojowego – planowanego kosztu budowy, ustalonego w oparciu o zatwierdzoną pozwoleniem na budowę dokumentację budowlaną oraz zapisy umowy z wybranym w drodze przetargu Wykonawcą,
   c) ostatecznych kosztów budowy – ustalonych po zakończeniu budowy i jej końcowym rozliczeniu, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych, rozliczonych na podstawie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali.
2. Ustalenia prognozowanego i wstępnego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokali i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym dokona Zarząd Spółdzielni.
3. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosować będzie zasady określone Polską Normą PN-70/B-02365.
4. Powierzchnię użytkową lokali dla rozliczenia zadania inwestycyjnego oblicza się:
   a) przy rozliczeniu wstępnym – wg dokumentacji budowlanej budynku,
   b) przy rozliczeniu ostatecznym – wg inwentaryzacji powykonawczej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku.
5. Koszt budowy danego lokalu określony wg zasady powierzchniowej, podanej w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, może być skorygowany współczynnikiem wzrostu lub obniżenia ustalonym dla poszczególnych lokali, w zależności od ich rodzaju (lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu), cech funkcjonalno-użytkowych, usytuowania itp.
6. Z zasady proporcjonalnego rozliczania kosztów budowy w zależności od powierzchni użytkowej mogą być wyłączone niektóre składniki kosztów. Zostaną one wtedy rozliczone indywidualnie na poszczególne lokale.
7. Kryteria skorygowania współczynnikiem, o którym mowa w ust. 5, jak i wyliczenie kosztów, które zostaną rozliczone indywidualnie, o których mowa w ust. 6, określone zostaną w Zasadach rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą, na podstawie przyjętego do realizacji projektu budowlanego.
   Zastosowanie współczynnika korygującego z podaniem jego wartości zaznaczone zostanie w umowie o budowę danego lokalu lub miejsca postojowego w garażu, jaką Spółdzielnia zawrze z członkiem.
8. Ostateczny koszt budowy lokalu, pomieszczeń przynależnych i pomocniczych, ustala się mnożąc wynikowy koszt budowy 1 m² ich powierzchni użytkowej przez daną wynikową powierzchnie użytkową, uwzględniającą współczynniki, o których mowa w ust.5 oraz dodając koszty wydzielone, o których mowa w ust.6.
9. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości ostatecznej poszczególnych lokali, pomieszczeń przynależnych i pomocniczych oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym dokonane zostanie w terminie do 90 dni od daty zakończenia inwestycji, tj. podpisania przez Spółdzielnię ostatecznego, bezusterkowego protokołu odbioru i po uzyskaniu decyzji na użytkowanie.

10. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego pokrywają członkowie na rzecz których przeniesiona została własność.

V. Tryb pozyskiwania nabywców lokali.

1. Oferta inwestycyjna skierowana jest do nieograniczonego kręgu osób fizycznych i prawnych posiadających możliwość wpłacenia pełnego wkładu budowlanego w czasie trwania inwestycji. Jedynym ograniczeniem formalnym jest konieczność przystąpienia do członkostwa w SBM „Jedność".
2. Szczegółowe zasady naboru inwestorów z uwzględnieniem ust.1 określi Zarząd Spółdzielni.
   Proces naboru inwestorów rozpocznie się po akceptacji docelowej koncepcji architektonicznej. Po uzyskaniu wstępnego katalogu lokali rozpocznie się wybór lokali i miejsc postojowych przez uprawnione osoby i podpisywanie umów rezerwacyjnych.
3. Zarząd może zawierać umowy rezerwacyjne i docelowe na budowę lokalu lub miejsca postojowego.
4. Umowa rezerwacyjna może być zawarta po wpłaceniu opłaty manipulacyjnej związanej z zawarciem umowy i rezerwacją wybranego lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu i/lub miejsca postojowego. Opłata wynosi:
   - 30 000,00 zł (brutto) w przypadku rezerwacji lokalu mieszkalnego,
   - 5.000,00 zł (brutto) w przypadku rezerwacji miejsca postojowego.

   Wpłacona zaliczka zaliczana będzie na poczet pierwszej raty o którym mowa w rozdziale II ust.2.
5. Inwestorzy mogą zawierać umowy wyłącznie o wybudowanie miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, bez konieczności zawierania umów o budowę lokali. W pierwszej kolejności prawo do zawarcia umowy o wybudowanie miejsca postojowego przysługiwać będzie Inwestorom, którzy zawarli umowy o budowę lokali mieszkalnych.
6. W sytuacji gdy Inwestor po podpisaniu umowy zrezygnuje z uczestnictwa w inwestycji, to udział w inwestycji zostanie zaproponowany kolejnej osobie na liście rezerwowej.
7. Nie dokonanie w terminie wpłat określonych w umowie jest równoczesne z rezygnacją z udziału w inwestycji i upoważnia Zarząd do podpisania umowy z kolejnym członkiem z listy rezerwowej.

VI. Założony standard obiektu.

1. Inwestycja posiadać będzie miejski charakter zabudowy.
2. Obiekt wyposażony będzie odpowiednio we wszystkie współczesne instalacje teletechniczne, elektryczne i sanitarne.
3. Lokale przekazywane będą w stanie deweloperskim, tj. bez drzwi wewnętrznych, bez wykończenia płytkami ścian i posadzek wewnątrz lokalu, bez urządzeń sanitarnych i kuchennych.
   Wykończenie ścian i stropów – tynk gipsowy lub wapienno-cementowy. Lokale wyposażone będą w grzejniki z głowicami termostatycznymi, indywidualne liczniki ciepła oraz wody ze zdalnym odczytem, osprzęt elektryczny (bez lamp) i domofon.
   Wszystkie balkony, tarasy, loggie – posadzki wykończone docelowo gresem. Parapety podokienne kamienno-pochodne (konglomerat).

4. Teren wokół obiektu całkowicie zagospodarowany – z małą architekturą, maksymalnie uzupełniony zielenią.

VII. Wybór wykonawców inwestycji.

1. W celu kompleksowego nadzoru technicznego w okresie realizacji inwestycji, zlecony zostanie nadzór inwestycyjny specjalistom z uprawnieniami w zakresie nadzoru inwestycyjnego związanymi z realizacją tej inwestycji.
2. Wybór wykonawcy(ów) dla realizacji zadania inwestycyjnego nastąpi w drodze przetargu nieograniczonego po ogłoszeniu na stronach internetowych lub zaproszenia do udziału w przetargu (jeśli wymagać tego będzie sytuacja rynkowa) zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie przetargów.

Sierbińska-Włodkowska