

Uchwała nr¹⁰ /2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu

z dnia 26.IX.2023 r.

w sprawie zatwierdzenia założeń organizacyjno-finansowych inwestycji – budowy budynku mieszkalnego przy ul. Pośredniej 41 w Radomiu.

Na podstawie § 89 ust. 3 i § 128 ust. 1 pkt 18) Statutu Spółdzielni oraz § 5 ust. 1 pkt 18) Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu uchwała co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się założenia organizacyjno-finansowe inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego z wielostanowiskowym garażem podziemnym zlokalizowanej przy ul. Pośredniej 41 w Radomiu.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik – Założenia organizacyjno-finansowe planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z wielostanowiskowym garażem podziemnym przy ul. Pośredniej 41 w Radomiu.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI” w Radomiu
/ - / na oryginale
właściwe podpisy

Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z wielostanowiskowym garażem podziemnym przy ul. Pośredniej 41 w Radomiu

I. Opis inwestycji i organizacji obsługi procesu inwestycyjnego

1. Zgodnie z Uchwałą nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu z dnia 3 czerwca 2023 r., Spółdzielnia zrealizuje w ramach nowych inwestycji budynek mieszkalny z infrastrukturą towarzyszącą. Zadanie inwestycyjne będzie realizowane na działce gruntu położonej przy ul. Pośredniej 41 w Radomiu i stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu.
2. Spółdzielnia realizować będzie inwestycję w celu ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym podziemnym.
3. Planowany zakres zadania inwestycyjnego to budowa budynku mieszkalnego z garażem wielostanowiskowym podziemnym:
 - a) szacowana ilość lokali mieszkalnych – 25 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1345,46 m² przy 5 kondygnacjach nadziemnych;
 - b) 18 miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym.
4. Integralną część Założeń organizacyjno-finansowych inwestycji stanowi załączony Program użytkowy budynku przedstawiony w tabelach 1-8.
5. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji uzależniony jest od przebiegu przetargu na wybór wykonawcy, zaś planowany termin zakończenia realizacji inwestycji wynosi ok. 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy z wykonawcą.
6. Inwestycja realizowana będzie na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo Spółdzielcze” (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z póź. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 438) i Statutu Spółdzielni.
7. Inwestycja realizowana będzie na zasadzie generalnego wykonawstwa. Przewiduje się zlecenie obsługi nadzoru inwestorskiego.
8. Zasady doboru kontrahentów Spółdzielni niezbędnych do przygotowania i realizacji inwestycji wynikają z treści „Regulaminu przetargów na roboty, dostawy i usługi budowlane w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu” stanowiącego załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu nr 21/2019 z dnia 02.10.2019 r.

II. Zasady finansowania inwestycji

1. Finansowanie kosztów budowy lokali prowadzone będzie w całości ze środków własnych ich nabywców. Koszty budowy obejmować będą wykonanie robót budowlano-montażowych zgodnie z dokumentacją techniczną i umową zawartą z wykonawcą robót, a także m.in.:
 - a) dokumentację projektową, kosztorysową, uzgodnienia i opinie,

- b) badania, pomiary i obsługę geologiczną oraz geodezyjną,
 - c) wartość gruntu stanowiącego własność Spółdzielni lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
 - d) przygotowanie terenu, a w szczególności rozbiórkę tymczasowych obiektów, odszkodowania za obiekty zastępcze, przesiedlenie dotychczasowych użytkowników, wycięcie drzew itp.,
 - e) urządzenia na placu budowy, chyba, że umowa zawarta z wykonawcą stanowi inaczej,
 - f) uzbrojenie terenu,
 - g) opłaty przyłączeniowe dla dostawców mediów,
 - h) realizację stref ochronnych, zagospodarowanie terenu (zielen, mała architektura, drogi osiedlowe),
 - i) ubezpieczenie inwestycji,
 - j) nadzór inwestycji, nadzór autorski, generalne wykonawstwo, koszty Spółdzielni związane z obsługą przyszłych użytkowników,
 - k) inne poniesione przez Spółdzielnię koszty związane z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy, koszty przeprowadzenia przetargów i ogłoszeń w prasie, koszty corocznych badań lustracyjnych w okresie realizacji inwestycji itp.).
2. Zasady rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego oraz zasady ustalania kosztu budowy lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wpłaty na pokrycie kosztów budowy lokalu dokonywane będą w ratach, w wysokości i terminach określonych przez Zarząd, zgodnie z umową zawartą z nabywcą.

III. Tryb pozyskiwania nabywców lokali i miejsc postojowych

1. Oferta inwestycyjna skierowana jest do nieograniczonego kręgu osób fizycznych i prawnych posiadających możliwość wpłacenia pełnego wkładu budowlanego w czasie trwania inwestycji.
2. Nabór osób zainteresowanych budową lokali mieszkalnych dokonywany będzie przy uwzględnieniu kolejności wpływu wniosków.
3. Z osobami ubiegającymi się o nabycie lokalu Spółdzielnia zawrze umową o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej, zobowiązywać będzie strony, po wybudowaniu lokali, do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu oraz powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie zainteresowanego do pokrywania kosztów inwestycji przypadających na jego lokal w określonych terminach,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI” w Radomiu
/ - / na oryginale
właściwe podpisy

PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU**TABELA NR 1 – ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKU**

POW. NETTO BUDYNKU	2292,68 m²
POW. HALI GARAŻOWEJ (18 miejsc postojowych)	544,46 m ²
SUMA POW. MIESZKAŃ (25 MIESZKAŃ)	1345,46 m ²
POW. RUCHU	254,51 m ²
POW. POMOCNICZA (25 komórek lokatorskich)	122,19 m ²
POW. USŁUGOWA	26,06 m ²

TABELA NR 2 - program użytkowy – PIWNICA BUDYNKU

POW. UŻYTK. HALI GARAŻOWEJ (18 miejsc postojowych)	544,46 m²
POW. SCHOWKÓW POMOCNICZYCH (3 szt.)	17,13 m ²
POW. RUCHU	24,33 m ²
POW. USŁUGOWA (POM. WODOMIERZ, WĘZEL CIEPLNY)	20,43 m ²
POW. NETTO PIWNIC	606,35 m²

TABELA NR 3 - program użytkowy – PARTER BUDYNKU

POW. ZABUD. BUDYNKU	414,45 m²
POW. ZABUD. HALI GARAŻOWEJ	688,30 m²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 1 (P+A.K.)	34,29 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 2 (2P+K.)	51,49 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 3 (2P+A.K.)	45,24 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 4 (3P+A.K.)	58,99 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 5 (3P+K.)	76,85 m ²
SUMA POW. MIESZKAŃ	266,86 m²
POW. POMOCNICZA- KOMÓRKI LOKATORSKIE 5 szt.	10,54 m ²
POW. RUCHU (WIATROŁAP, KL. SCHODOWA, KOMUNIKACJA)	51,82 m ²
POW. USŁUGOWA (POM. TECHNICZNE)	5,63 m ²
POW. NETTO PARTERU	334,85 m²

TABELA NR 4 - program użytkowy – PIĘTRO I

POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 6 (P+A.K.)	34,29 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 7 (2P+K.)	55,00 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 8 (2P+A.K.)	45,27 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 9 (3P+A.K.)	59,04 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 10 (3P+K.)	76,94 m ²
SUMA POW. MIESZKAŃ	270,54 m²
POW. RUCHU	44,58 m ²
POW. POMOCNICZA – KOMÓRKI LOKATORSKIE 5 szt.	23,63 m ²
POW. NETTO KONDYGNACJI	338,75 m²

TABELA NR 5 - program użytkowy – PIĘTRO II

POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 11 (P+A.K.)	34,29 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 12 (2P+K.)	55,00 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 13 (2P+A.K.)	45,23 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 14 (3P+A.K.)	59,04 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 15 (3P+K.)	76,94 m ²
SUMA POW. MIESZKAŃ	270,50 m²
POW. RUCHU	44,58 m ²
POW. POMOCNICZA – KOMÓRKI LOKATORSKIE 5 szt.	23,63 m ²
POW. NETTO KONDYG. POWT.	338,71 m²

TABELA NR 6 - program użytkowy – PIĘTRO III

POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 16 (P+A.K.)	34,29 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 17 (2P+K.)	55,00 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 18 (2P+A.K.)	45,23 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 19 (3P+A.K.)	59,04 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 20 (3P+K.)	76,94 m ²
SUMA POW. MIESZKAŃ	270,50 m²
POW. RUCHU	44,58 m ²
POW. POMOCNICZA – KOMÓRKI LOKATORSKIE 5 szt.	23,63 m ²
POW. NETTO KONDYG. POWT.	338,71 m²

TABELA NR 7- program użytkowy – PIĘTRO IV

POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 21 (P+A.K.)	34,29 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 22 (2P+K.)	51,49 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 23 (2P+A.K.)	45,28 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 24 (3P+A.K.)	59,06 m ²
POW. UŻYTK. MIESZKANIA NR 25 (3P+K.)	76,94 m ²
SUMA POW. MIESZKAŃ	267,06 m²
POW. RUCHU	44,62 m ²
POW. POMOCNICZA – KOMÓRKI LOKATORSKIE 5 szt.	23,63 m ²
POW. NETTO KONDYG. POWT.	335,31 m²

TABELA NR 8

Program użytkowy mieszkań														
BUDYNEK NR 1	KLATKA 1	NR KONDYGN.	NR MIESZK.	STRUKTURA MIESZKANIA	NAZWA POMIESZCZENIA							POW. UŻYTK. (m ²)	POW. TARASU/ BALKONU (m ²)	
					POKÓJ DZIENNY	POKÓJ + ANEKS KUCH.	POKÓJ	SYPIALNIA	KUCHNIA	P.POKÓJ	ŁAZIENKA			WC
		I	1	1P+ANEKS KUCHENNY		24,08				4,40	5,81		34,29	17,08
		II	6			24,08				4,40	5,81		34,29	10,95
		III	11			24,08				4,40	5,81		34,29	10,95
		IV	16			24,08				4,40	5,81		34,29	10,95
		V	21			24,08				4,40	5,81		34,29	10,96
		I	2	2P+ KUCHNIA	12,86			12,10	12,97	9,46	4,10		51,49	38,63
		II	7		15,37			13,10	12,97	9,46	4,10		55,00	5,76
		III	12		15,37			13,10	12,97	9,46	4,10		55,00	5,76
		IV	17		15,37			13,10	12,97	9,46	4,10		55,00	5,76
		V	22		12,86			12,10	12,97	9,46	4,10		51,49	5,76
		I	3	2P+ANEKS KUCHENNY		21,37		13,08		6,59	4,20		45,24	26,83
		II	8			21,4		13,08		6,59	4,20		45,27	6,92
		III	13			21,36		13,08		6,59	4,20		45,23	6,92
		IV	18			21,36		13,08		6,59	4,20		45,23	6,92
		V	23			21,41		13,08		6,59	4,20		45,28	6,92
		I	4	3P+ANEKS KUCHENNY		21,92	10,53	12,54		9,73	4,27		58,99	31,70
		II	9			21,93	10,57	12,54		9,73	4,27		59,04	6,92
		III	14			21,93	10,57	12,54		9,73	4,27		59,04	6,92
		IV	19			21,93	10,57	12,54		9,73	4,27		59,04	6,92
		V	24			21,95	10,57	12,54		9,73	4,27		59,06	6,92
		I	5	3P+ KUCHNIA	21,49		10,36	12,33	12,61	12,17	4,63	3,26	76,85	26,86
		II	10		21,49		10,36	12,33	12,61	12,26	4,63	3,26	76,94	5,41
		III	15		21,49		10,36	12,33	12,61	12,26	4,63	3,26	76,94	5,41
		IV	20		21,49		10,36	12,33	12,61	12,26	4,63	3,26	76,94	5,41
		V	25		21,49		10,36	12,33	12,61	12,26	4,63	3,26	76,94	5,41
SUMA POWIERZCHNI UŻTKOWEJ MIESZKAŃ											1345,46			

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI” w Radomiu
 / - / na oryginale
 właściwe podpisy