Uchwała nr 102 /2016
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast"
we Wrocławiu
z dnia 17.11.2016 r.

w sprawie: przyjęcia założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynków mieszkalnych na osiedlu Kuźniki.

Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, na mocy § 16 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu uchwala, co następuje:

Założenia organizacyjno – finansowe
zadania inwestycyjnego przy ul. Sarbinowskiej we Wrocławiu,
realizowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Piast"
we Wrocławiu dalej zwaną Spółdzielnią.

§ 1.

Przeznaczenie inwestycji, planowany zakres rzeczowy i terminy realizacji

1. Spółdzielnia realizuje inwestycję w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
2. Zadanie inwestycyjne realizowane jest na działce gruntu położonej przy ul. Sarbinowskiej działka nr ew. 15/11 AM-2 obręb Kuźniki, objętej księgą wieczystą nr KW 00075766 do której Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego.
3. Planowany zakres zadania inwestycyjnego to budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
   1) z mieszkaniami w ilości od 158 do 190, o łącznej powierzchni użytkowej od ok. 10385,00 m^2 do ok. 12740,00 m^2 przy liczbie kondygnacji nadziemnych do 5,
   2) z miejscami postojowymi w ilości od 126 do 186, w wielostanowiskowych parkingach podziemnych,
   3) z miejscami postojowymi terenowymi w ilości od 60 do 122,
   4) z układem komunikacyjnym zrewitalizowanym wokół budynków w enklawie przylegającej do inwestycji, połączonym w współdziałający system.
4. Planowany termin rozpoczęcia realizacji obiektu: 2017 r.
5. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu: 2020 r.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji

1. Inwestycja będzie finansowana ze środków własnych Inwestorów z zastrzeżeniem ust. 3. W tym celu zostanie utworzony odrębny rachunek bankowy.
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 określona w umowie realizacyjnej nie może być mniejsza niż 30% wstępnego kosztu budowy.

3. Jeden lokal zostanie sfinansowany ze środków własnych Spółdzielni z zamiarem przeznaczenia pod administrację zasobem mieszkaniowym powstałym w wyniku realizacji niniejszej inwestycji.
4. Szczegółowe zasady wnoszenia rat na wkład budowlany określone zostaną w umowie o budowę lokalu.
5. Ustala się zaliczkę w wysokości 10% planowanych kosztów budowy na koszty obsługi inwestycyjnej. Wpłacona zaliczka zaliczana będzie na poczet pierwszej raty, o której mowa w ust. 2.
6. Jeżeli na 90 dni przed dniem planowanego terminu rozpoczęcia realizacji obiektu nie będzie zawartych umów na co najmniej 90% planowanych kosztów budowy, o dalszej kontynuacji procesu inwestycyjnego zdecyduje Rada Nadzorcza odrębną uchwałą. Do tego czasu nie jest możliwe zawarcie umowy na realizację budowy z jakimkolwiek Wykonawcą.

§ 3.

Koszty zadania inwestycyjnego

1. Inwestorzy w umowie zobowiążą się do sfinansowania kosztów przygotowania inwestycji, w tym projektu budowlanego, w celu uzyskania pozwolenia na budowę oraz pozostałych kosztów określonych w ust. 3 i 4.
2. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania.
3. Kosztami bezpośrednimi są koszty związane z realizacją budynku, w szczególności 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 budowy budynku kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanych indywidualnie przez członków Spółdzielni.
4. Do kosztów pośrednich zalicza się:
    1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo – kosztorysowej, Nadzoru i Nadzoru Autorskiego,
    2) wartość użytkowania wieczystego nieruchomości na której realizowana będzie inwestycja ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy,
    3) koszty wszelkich badań i pomiarów w tym geologicznych oraz geodezyjnych,
    4) koszty gospodarki ziemią,
    5) koszty naboru i obsługi Inwestorów,
    6) opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji i koszty udostępnienia przez Spółdzielnię gruntu na realizację inwestycji,
    7) opłaty za przyłączenia do sieci zewnętrznych,
    8) koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
    9) koszty obsługi inwestycyjnej oraz koszty Zarządu związane z przygotowaniem i realizacją zadania inwestycyjnego,
    10) koszty wykonania i użytkowania parkingów zastępczych,
    11) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji.

§ 4.

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:
   1) 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,
   2) wstępnych kosztów budowy – na użytek umowy o budowę lokalu i/lub miejsca postojowego (realizacyjnej) – planowanego kosztu budowy, ustalonego w oparciu o zatwierdzoną pozwoleniem na budowę dokumentację budowlaną oraz zapisy umowy z wybranym w drodze przetargu Wykonawcą.
   3) 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, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Ustalenia prognozowanego i wstępnego kosztu budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali i udziału w garażu wielostanowiskowym dokona Zarząd Spółdzielni.
3. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone Polską Normą PN – 70/B – 02365.
4. Powierzchnię użytkową lokali dla rozliczenia zadania inwestycyjnego oblicza się:
   1) przy rozliczeniu wstępnym – wg dokumentacji budowlanej budynku,
   2) przy rozliczeniu ostatecznym – według inwentaryzacji powykonawczej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku.
5. Wartość użytkowania wieczystego zostanie ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy w czasie ustalania prognozowanego kosztu budowy i zaakceptowana zostanie odrębną uchwałą Rady Nadzorczej. Wartość ta może zostać skorygowana na dzień ustalenia ostatecznych kosztów budowy w sytuacji, gdy okaże się, że doszło do wzrostu cen rynkowych użytkowania wieczystego.
6. Ostateczny koszt budowy lokalu, powierzchni przynależnych i pomocniczych, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym ustala się mnożąc wynikowy koszt budowy 1 m^2 ich powierzchni użytkowej przez daną wynikową powierzchnię użytkową.

§ 5.

Tryb pozyskiwania inwestorów

1. Pierwszeństwo do zainwestowania w tej inwestycji mają Członkowie Spółdzielni oraz ich wstępni i zstępni, wobec, których nie wszczęto postępowania sądowego w celu egzekucji należności przysługujących Spółdzielni w okresie ostatnich 5 lat.
2. Szczegółowe zasady naboru Inwestorów z uwzględnieniem ust. 1 określi Rada Nadzorcza 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 wstępnych.

3. Zarząd może zawierać umowy wstępne (rezerwacyjne) i docelowe (na budowę lokalu lub miejsca postojowego) z uwzględnieniem zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą o których mowa w ust. 3.
4. Umowa wstępna może być zawarta po wpłaceniu opłaty rezerwacyjnej związanej z zawarciem umowy i rezerwacją wybranego lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu i/lub miejsca postojowego. Opłata rezerwacyjna wynosi 5000 zł. Umowy te będą zawarte pod warunkiem rozwiązującym w razie niezapłacenia w terminie zaliczki w wysokości 10 %, o której mowa w § 2 ust. 4 niniejszych założeń. W przypadku rozwiązania umowy wstępnej lub niezawarcia umowy docelowej zwrotowi podlegać będzie jedynie zaliczka.
5. Przy ubieganiu się o współinwestowanie w lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu, Inwestor zobowiązany jest do zawarcia umowy o wybudowanie także miejsca postojowego w wielostanowiskowym parkingu podziemnym.
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 równoznaczne z rezygnacją z udziału w inwestycji i upoważnia Zarząd do podpisania umowy z kolejnym członkiem z listy rezerwowej.

§ 6.

Założony standard obiektu

1. Inwestycja posiadać będzie wielkomiejski charakter zabudowy.
2. Obiekt będzie wygłuszony akustycznie.
3. Obiekt będzie wyposażony we wszystkie współczesne instalacje teletechniczne, elektryczne i sanitarne.
4. Lokale przekazywane będą w stanie deweloperskim – tj. bez drzwi wewnętrznych, bez wykończenia ścian i posadzek wewnątrz lokalu, bez urządzeń sanitarnych i kuchennych. Wykończenie ścian i stropów – tynk gipsowy bez wierzchniego malowania tynków. Lokale wyposażone będą w grzejniki z głowicami termostatycznymi, indywidualne liczniki ciepła oraz wody ze zdalnym odczytem, osprzęt elektryczny (bez lamp) i wideodomofon.
5. Teren wokół obiektu całkowicie zagospodarowany – z małą architekturą i maksymalnie uzupełniony zielenią.

§ 7.

1. Wybór Wykonawcy/ów dla realizacji zadania inwestycyjnego nastąpi w drodze przetargu nieograniczonego po ogłoszeniu prasowym oraz na stronie internetowej Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującym w Spółdzielni regulaminem przetargów.
2. Zarząd w celu prowadzenia nadzoru technicznego nad realizacją zadania inwestycyjnego będzie korzystać z usług podmiotów zewnętrznych.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i stanowi podstawę do rozpoczęcia czynności związanych z rozpoczęciem procesu inwestycyjnego.

Obecnych było	12 - Członków Rady Nadzorczej
Za uchwałą głosowało	10 - Członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało	0 - Członków Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Zbigniew Krysa

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM Piast
Zygmunt Rolbiecki