

## **ZAŁOŻENIA ORGANIZACYJNO - FINANSOWE INWESTYCJI:**

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 5 na jednostce „P-P” z wielostanowiskowym lokalem garażowym na kondygnacji podziemnej wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami oraz zewnętrzną infrastrukturą na działce 757/39 obręb 303 w Gdańsku przy ulicy Zygmunta Rumla 10.”**

### **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:

- lokalu mieszkalnego z przynależną komórką lokatorską ujętą w koszcie ceny m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu - 18 lokali,
- lokalu mieszkalnego z przynależną komórką lokatorską (ujętą w koszcie ceny m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu) oraz dodatkowym przynależnym pomieszczeniem gospodarczym - 18 lokali,
- miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym na kondygnacji podziemnej - 36 miejsc

oraz wniosły całkowity wkład budowlany przypadający na lokal mieszkalny z przynależnym pomieszczeniem (pomieszczeniami) oraz na miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym.

Oferta o budowę z Członkami obejmuje łączne zawarcie umowy o budowę lokalu mieszkalnego z przynależnym pomieszczeniem ( pomieszczeniami ) i umowę o budowę miejsca postojowego 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 rozszerzania umowy o budowę lokalu mieszkalnego o jedno dodatkowe przynależne pomieszczenie gospodarcze jest kolejność złożenia pisemnego wniosku. Prawo skutecznego złożenia wniosku wygasa na kwartał przed planowanym terminem zakończenia przedmiotowego zadania inwestycyjnego.

Termin i wysokość wniesienia wstępnego kosztu budowy za dodatkowe przynależne pomieszczenie gospodarcze określa umowa o budowę lokalu. Niesprzedane 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 - 8 szt., pomieszczenia techniczne i gospodarcze przeznaczone do obsługi budynku.

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

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych liczona jest wg normy PN-ISO 9836:2015-12 .



Budynek zaprojektowany w technologii tradycyjno - uprzemysłowionej:

- ściany nośne i osłonowe kondygnacji piwnic: monolityczne betonowe lub żelbetowe grubości 20 ÷ 25 cm,
- słupy i filary kondygnacji nadziemnych : żelbetowe,
- ściany nośne i osłonowe parteru: żelbetowe, fragmenty ścian budynku murowane,
- ściany nośne i osłonowe pozostałych kondygnacji nadziemnych: murowane z systemowych bloczków SILKA gr. 24 cm i pustaków ceramicznych typu Porotherm Aku grubości 25 centymetrów,
- ściany kolankowe III piętra żelbetowe,
- stropy prefabrykowane, żelbetowe typu „Filigran”,
- dach :
  - skośny - dwuspadowy o nachyleniu połaci około 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 ekstensywną,
- 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, jednoskrzydłowe, wyposażone w samozamykacze,
- wentylacja:
  - lokali mieszkalnych - hybrydowa,
  - wielostanowiskowego lokalu garażowego - mechaniczna,
  - piwnic – wentylacja grawitacyjna,
  - śmietnik, węzeł c.o., pom. gospodarcze 09 – mechaniczna,
- docieplenie budynku metodą lekko - mokrą przy zastosowaniu styropianu grubości 20 cm,
- dźwigi osobowe obsługujące wszystkie kondygnacje budynku - 3 sztuki,
- 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 zewnętrznych operatorów.

#### **Standard funkcjonalny i użytkowy:**

- liczba lokali mieszkalnych - 36,
- do każdego lokalu mieszkalnego przynależy jedna komórka lokatorska, ujęta w cenie m<sup>2</sup> 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 - 36,
- w budynku zaprojektowano pomieszczenia techniczne usytuowane:
  - na kondygnacji podziemnej poza halą garażową:
    - węzeł centralnego ogrzewania w klatce A – szt.1,
    - pomieszczenia przeznaczone dla rozdzielni elektrycznych i teletechnicznych w klatkach A, B, C – szt. 7,
    - wózkarnie w klatkach A, B, C - szt. 4,
    - przyłącze wodociągowe w klatce C - szt.1,
    - suszarnie, klatka A - szt.1, klatka C – szt. 1,
  - na kondygnacji podziemnej w hali garażowej:
    - pomieszczenie dla rowerów szt. 3.

Używanie i opłaty eksploatacyjne za lokal :

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

## 2.2. Lokale mieszkalne

<b>POSADZKI</b>	lokale mieszkalne balkony klatki schodowe	wylewka betonowa, płytki gres, płytki gres
<b>WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW</b>	pokoje, przedpokoje, kuchnie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściany</li> <li>• sufity</li> </ul>	tynk gipsowy, gładź gipsowa,
	łazienka, wc: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściany</li> <li>• sufity</li> </ul>	tynk gipsowy, gładź gipsowa,
	pomieszczenia jak wyżej	bez malowania wewnętrznego
<b>STOLARKA</b>	okna i drzwi balkonowe	1) okna: z profili PCV, rozwiernie/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, w części mieszkań nawiewniki ściennie, 5) okna i drzwi balkonowe lokali usytuowanych na kondygnacji parteru – oszklenie antywłamaniowe w klasie P4A i okucia antywyważeniowe, 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 kolorystyki od strony klatki schodowej), 3) wyposażone w: sztywny łańcuch, próg opadowy w konstrukcji skrzydła, wizjer szerokokątny, próg aluminiowy.
<b>INSTALACJA SANITARNA</b>	instalacja kanalizacji sanitarnej	1) poziomy, 2) piony i podejścia odpływowe do przyborów wg PT,
	instalacja wodociągowa - woda zimna, woda ciepła	1)rozprowadzenie pod posadzką, 2) odcinki podejść dla armatury wkuwane w ścianach murowanych oraz prowadzone na tynku ścian żelbetowych i zakorkowane.
	grzejniki wyposażone w głowice termostatyczne z zakresem temperatur 16-28°C: <ul style="list-style-type: none"> <li>• płytowe</li> <li>• rurkowe</li> </ul>	w pokojach i kuchni wg PT, w łazienkach i wc wg PT,



	pomiary instalacji: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ciepła</li> <li>• wody</li> </ul>	licznik ciepła usytuowany w szachcie na klatce schodowej, wodomierze usytuowane w szachcie na klatce schodowej,
	wyposażenie sanitarne	bez wyposażenia i armatury
<b>INSTALACJA ELEKTRYCZNA</b>	pokoje	1) wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem – szt. 1, 2) gniazda podwójne, ogólnego przeznaczenia – szt. 3, 3) gniazda podwójne, ogólnego przeznaczenia w pokoju dziennym – szt. 4,
	kuchnia	1) wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem – szt. 1 2) gniazda podwójne, ogólnego przeznaczenia – szt. 3, 3) wypust siłowy dla podłączenia kuchenki elektrycznej (bez kuchenki elektrycznej) – szt.1, 4) wypust przeznaczony do podłączenia okapu kuchennego – szt. 1, 5) wypust z gniazdem dla podłączenia zmywarki ( oddzielny obwód ) – szt. 1,
	łazienka	1) wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem – szt.1, 2) wypust dla podłączenia kinkietu, nad umywalką wraz z niezależnym wyłączeniem dla halogenów – szt.1, 3) gniazda pojedyncze hermetyczne – szt. 2
	wc	1) wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem – szt.1, 2) gniazdo pojedyncze hermetyczne – szt. 1,
	przedpokój	1) wypust oświetlenia górnego z wyłącznikiem – szt. 1, 2) gniazdo podwójne ogólnego przeznaczenia – szt. 1,
	instalacja telefoniczna instalacja internetowa Instalacja telewizyjna instalacja domofonowa instalacja dzwonekowa	punkt na mieszkaniu z gniazdem – szt. 1 punkt na mieszkaniu z gniazdem – szt. 1 punkt na mieszkaniu z gniazdem – szt. 1 sygnał dzwonek 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:**

<b>POSADZKI</b>		płytki gres,
<b>STOLARKA</b>	drzwi wejściowe	skrzydło pełne, stalowe ocynkowane, wyposażone w dwie kratki wentylacyjne (w przypadku wymogów przeciwpożarowych – pełne).
<b>WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW</b>	ściany i sufity	sufity – tynk mineralny+malowanie farbą emulsyjną ściany - malowane farbą emulsyjną
<b>INSTALACJA ELEKTRYCZNA</b>		wypust oświetlenia górnego wraz z wyłącznikiem – szt.1,

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

<b>TARAS ZIEMNY</b>		nawierzchnia z płytek betonowych
<b>TEREN ZIELONY</b>		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.
<b>OGRODZENIE</b>		ogrodzenie rozbieralne o wysokości około 1,2 metra zamontowane w odległości minimum 2,4 m od elewacji budynku.

### 2.5. Wielostanowiskowy lokal garażowy – 37 miejsc postojowych :

<b>POSADZKA</b>		posadzka cementowa wodoszczelna, z niezbędnym oznakowaniem komunikacyjnym,
<b>STOLARKA</b>	brama do wielostanowiskowego lokalu garażowego  drzwi przedsionków wielostanowiskowego lokalu garażowego	uchylna, segmentowa, ocieplona, uruchamiana pilotem,  stalowe, przeciwpożarowe zaopatrzone w samozamykacz,
<b>WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW</b>	wielostanowiskowy lokal garażowy, miejsca postojowe	ściany malowane farbą emulsyjną, sufity- tynk mineralny+ malowanie farbą emulsyjną
<b>INSTALACJA ELEKTRYCZNA</b>	Wielostanowiskowy lokal garażowy  miejsca postojowe	oświetlenie głównego ciągu komunikacyjnego – świetlówki ledowe z czujką ruchu,  1 wyłącznik oświetlenia górnego (świetlówka ledowa), gniazda jednofazowe ogólnego przeznaczenia na słupach hali garażowej

### 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:

- termin uzyskania pozwolenia na budowę – 29.10.2021 roku,



- termin rozpoczęcia budowy - II kwartał 2024 roku,
- termin zakończenia budowy – IV kwartał 2025 roku.

## **6.0. Rozliczenie kosztów budowy**

Budynek o numerze budowlanym 5 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 jednostka „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 jednostka „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 13.03.2020r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią i Gminą Gdańsk tj. modernizacji skrzyżowania ulicy miejskiej Z. Rumla poprzez jego wyniesienie oraz wykonanie odcinka chodnika w jej pasie drogowym zostaną podzielone na poszczególne inwestycje jednobudynkowe – budynki nr budowlany 3, 4, 5 jednostka „P-P” proporcjonalnie do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej przeliczeniowej 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 ulic 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 jednostka „P-P” proporcjonalnie do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej przeliczeniowej wyliczonej według koncepcji urbanistycznej.