**Założenia organizacyjno - finansowe dla przedsięwzięcia IV**

**jednostki B - budynek przy ul. Jabłońskiego**

 **Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”**

**realizowanego w celu sprzedaży na warunkach komercyjnych lokali mieszkalnych**

Podstawa prawna § 147 ust. 4 i 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku oraz Uchwała Nr 45/2013 z dnia 18.04.2013r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”

I. Opis przedsięwzięcia deweloperskiego.

Inwestycja na jednostce B przedsięwzięcie IV - budynek przy ulicy H.|H. Jabłońskiego jest zlokalizowana w Gdańsku i obejmuje część działki 604/54 obręb 303 S

1. Przedsięwzięcie deweloperskie **„Budynek Jabłońskiego”** obejmuje jeden budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Budynek składa się z jednej kondygnacji podziemnej oraz IV nadziemnych kondygnacji mieszkalnych
3. Przedsięwzięcie deweloperskie zaprojektowano jako podłączone do istniejącego układu komunikacyjnego – ul. Jabłońskiego. Projektowane miejsca postojowe na terenie wraz z miejscami postojowymi w hali garażowej pokrywają zapotrzebowanie na miejsca postojowe zgodnie z wymogami decyzji o warunkach zabudowy terenu.

Część podziemia budynku (hala garażowa) jest wysunięta poza jego obrys, ogródki i tereny zielone – trawniki. Na terenie nieruchomości zaprojektowano miejsce na gromadzenie odpadów obsługujące cały budynek.

Budynek został zaprojektowany jako żelbetowo-murowany. Stropy pół prefabrykowane np. typu filigran. Ściany murowane nadziemia zaprojektowano z pustaków Porotherm, podziemia z bloczków betonowych.

Zaprojektowano dach dwuspadowy pokryty papą termozgrzewalną.

W budynku będzie dźwig osobowy zapewniający dostęp na wszystkie kondygnacje

Obiekt spełnia kryteria energooszczędności zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektuje się węzeł cieplny w części podziemnej budynku. Budynek zasilany będzie w energię cieplną z sieci centralnego ogrzewania GPEC.

1. Budynek posiada **16** lokali mieszkalnych w dwóch kategoriach: 3P+AK i 4P+AK o zróżnicowanych powierzchniach użytkowych od ok. 50 m² do max. 73 m².
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych do sprzedaży wynosi 996,67 m²

Ustalenie przynależności poszczególnych pomieszczeń do lokali mieszkalnych w budynkach - komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych w hali garażowej jak również miejsc postojowych na terenie nieruchomości pozostaje do decyzji Zarządu.

1. W budynku nie ma lokali usługowych.
2. W budynku nie ma garaży indywidualnych
3. W hali garażowej budynku znajduje się 12 miejsc postojowych.

Na terenie nieruchomości zlokalizowanych jest 10 miejsc postojowych naziemnych.

1. Dopuszcza się pozostawienia do 10% lokali we własności Spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem.

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

1. Oferta sprzedaży lokali zlokalizowanych w budynku zostanie skierowana do nieograniczonego kręgu osób.
2. Zawieranie umów rezerwacyjnych odbędzie się na podstawie indywidualnych zaproszeń do zawarcia tych umów z wybranymi osobami, które potwierdziły zamiar zakupu lokalu i oświadczyły o posiadaniu środków bądź zdolności kredytowej na sfinansowanie zakupu w cenie średniej około 11.050 zł/m2 powierzchni użytkowej. Informacja o postępie rezerwacji będzie na bieżąco aktualizowana na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Ze wszystkimi przyszłymi nabywcami oferowanych w ramach przedsprzedaży lokali, Spółdzielnia będzie zawierała umowy rezerwacyjne, poprzedzające zawarcie notarialnych umów deweloperskich.

Umowa rezerwacyjna, która wskazywać będzie termin zawarcia umowy deweloperskiej, zostanie skutecznie zawarta po wpłacie przez zainteresowanych opłaty rezerwacyjnej, której wysokość ustala się dla przedsięwzięcia B IV – bud. przy ul. Jabłońskiego w wysokości 1% ceny rezerwowanego lokalu (zaokrąglenie „w dół” do pełnych 100zł).

Opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu po podpisania umowy deweloperskiej i otwarciu rachunku powierniczego.

1. Ogłoszenie o rozpoczęciu zawierania umów rezerwacyjnych zostanie zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni przy ul. Worcella 33 i administracji Spółdzielni przy ul. Witosa 27 w Gdańsku.

III. Standard techniczny lokali

W budynku lokale mieszkalne mają być przekazywane nabywcom w stanie deweloperskim.

Standard wykończenia lokali mieszkalnych określony jako deweloperski:

1. posadzki – wylewka betonowa przystosowana do ułożenia posadzki ceramicznej lub paneli podłogowych,
2. ściany działowe – wykonane z pustaków gipsowych lub innych,
3. wykończenie ścian – tynk gipsowy gr. min. 5 mm, układany na zagruntowanych ścianach, ściany z płyt gipsowych - bez tynku. Łazienki i wc – wykończenie ścian indywidualne przez nabywców mieszkań, przy czym w projekcie przyjęto glazurę na całej wysokości ścian
4. tynki na sufitach – cienkowarstwowe gipsowe gr. min. 2 mm,
5. stolarka okienna – profile PCV z nawiewnikami higrosterowalnymi w górnej części okna (lub w ścianie), powlekane od zewnątrz powłoką drewnopodobną wg kolorystyki elewacji, szkło zespolone, współczynnik przenikania ciepła U=0,9
6. lokale nie wyposażone w drzwi wewnętrzne,
7. drzwi wejściowe do mieszkań – w okleinie drewnopodobnej, antywłamaniowe klasy C,
8. wewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej - wyprowadzone z pionu trójnikiem,
9. wewnętrzne instalacje wodociągowe (woda zimna i ciepła) – rozprowadzone podejścia pod urządzenia (bez osprzętu),
10. wentylacja lokali mieszkalnych,) – mechaniczna (higrosterowana wentylacja hybrydowa wyciągowa z pomieszczeń kuchni, łazienek i wc; nawiew poprzez nawiewniki montowane w oknach lub ścianach),
11. instalacja grzewcza rozprowadzona pod posadzką, grzejniki płytowe, w łazienkach grzejniki drabinkowe,
12. wewnętrzne instalacje elektryczne (bez kuchenki elektrycznej),
13. wewnętrzne instalacje telekomunikacyjne,
14. instalacja domofonowa,
15. balkony - posadzka ceramiczna mrozoodporna
16. tarasy zielone (ogródki) w większości na stropie hali garażowej.

IV. Źródła finansowania inwestycji i zapewniony środek ochrony.

Inwestycja będzie realizowana przez Spółdzielnię ze środków przyszłych nabywców lokali, doraźnie – do czasu uzyskania środków ze sprzedaży lokali – na prowadzenie inwestycji będą zaangażowane środki własne Spółdzielni lub zostanie zaciągnięty przez Spółdzielnię kredyt bankowy za odrębną zgodą Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia zapewni nabywcom lokali jako środek ochrony – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

V. Organizacja obsługi procesu inwestycyjnego.

Wybór wykonawcy zadania inwestycyjnego zostanie dokonany zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą „Regulaminem udzielania zamówień w Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm” - Uchwała nr 119/2012 z dnia 18.10.2012r. Spółdzielnia nie dysponuje siłami własnymi do wykonania planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Obsługa działalności inwestycyjnej wraz ze sprzedażą lokali jest prowadzona w Spółdzielni przez służby własne, które w strukturze organizacyjnej umieszczone są w pionie Prezesa Zarządu. Pełnienie funkcji inspektora nadzoru branży elektrycznej, sanitarnej i budowlanej sprawuje firma zewnętrzna na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię lub służby własne w miarę posiadanych uprawnień.

Osoby pełniące obowiązki inspektorów nadzoru branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej posiadają odpowiednie kwalifikacje zawodowe potwierdzone decyzjami o stwierdzeniu przygotowania zawodowego.

VI. Planowane terminy realizacji inwestycji.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji – sierpień 2022 r.

Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji – październik 2023 r.