

## KRYTERIA ORGANIZACYJNE I FINANSOWE

dla przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj”  
pn. „**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie.**”

### I. OPIS INWESTYCJI

#### 1. Lokalizacja inwestycji:

Działka gruntu nr 64/30 z obrębem 1056. Śródmieście o obszarze 2.268 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW SZ1S/00225402/3 i działki gruntu nr 64/1 i 64/7 z obrębem 1056. Śródmieście o łącznym obszarze 274 m<sup>2</sup>, które Spółdzielnia ewentualnie nabędzie na potrzeby poprawy warunków realizacji niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego.

#### 2. Spółdzielnia realizować będzie przedsięwzięcie deweloperskie w celu ustanowienia na rzecz nabywców prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym i przeniesienia własności tych lokali na nabywców.

#### 3. Podstawy formalno-prawne:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XIX/603/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z póź. zm.)
- Rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. – Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z póź. zm.)

#### 4. Planowany zakres przedsięwzięcia deweloperskiego to budowa czteropiętrowego budynku mieszkalno-usługowego, wielorodzinnego z garażem podziemnym.

Przewidywany efekt rzeczowy:

- a) powierzchnia zabudowy – ca 850 m<sup>2</sup>
- b) powierzchnia całkowita – ca 4.500 m<sup>2</sup>
- c) powierzchnia użytkowa – ca 2.500 m<sup>2</sup>
- d) ilość lokali – 50 - 55 szt.  
w tym: lokale mieszkalne -50 - 54 szt.  
lokal użytkowy – 1 szt.
- e) miejsca postojowe w garażu podziemnym – 43 - 48 szt.
- f) miejsca postojowe naziemne – 7 szt.

#### 5. Termin realizacji: 2022-2024 r.

## II. ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI.

1. Źródłem finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego są:
  - a) środki pieniężne własne wnoszone przez nabywców lokali,
  - b) środki pieniężne własne Spółdzielni w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych lub miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni lub najem.
2. Wymagane środki pieniężne na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego będą wnoszone przez nabywców w wyprzedzających ratach, których wysokość i terminy wymaganych wpłat uzależnione będą bezpośrednio od harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego. Pierwsza rata przewidziana w umowie deweloperskiej nie może być mniejsza niż 20% wartości lokalu.
3. Szczegółowe zasady wnoszenia rat na poczet nabycia prawa określone zostaną w umowie deweloperskiej (umowie przedwstępnej) zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Jeżeli nie wszystkie lokale mieszkalne lub lokal o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowe zostaną sprzedane w celu bieżącego finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu określi zasady przejściowego sfinansowania ich budowy.
5. Środki pieniężne będą wnoszone przez nabywców lokali w ratach na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011 r. (Dz.U. 2021 poz. 1445).
6. Zasady uruchamiania środków pieniężnych z mieszkaniowego rachunku powierniczego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określone będą w umowie zawartej przez Spółdzielnię z bankiem prowadzącym ten rachunek.
7. Odsetki ustawowe od wpłat ratalnych obciążają tylko te lokale, których nabywcy nie wnosili wymaganych rat w odpowiedniej wysokości i terminach określonych w indywidualnych umowach deweloperskich.
8. Spółdzielnia nie nalicza nabywcom odsetek od zgromadzonych przez nich środków pieniężnych przeznaczonych na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego.

## III. KOSZTY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego obejmują między innymi wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie:

### 1) Koszty bezpośrednie:

- a) rozbiórka istniejącego budynku/budynków,
- b) budynek mieszkalno-usługowy,
- c) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym,

- d) sieci i przyłącza sieci do obiektów kubaturowych (wodociągowe, odprowadzenia ścieków, ciepłownicze, elektroenergetyczne, itp.),
- e) drogi wewnętrzne, place, chodniki, miejsca postojowe itp.,
- f) zieleni,
- g) oświetlenie terenu,
- h) mała architektura,
- i) pozostałe elementy infrastruktury,
- j) koszty odbudowy istniejącego parkingu na 28 stanowisk,
- k) inne budowle.

**2) Koszty pośrednie:**

- a) sporządzenie projektu budowlano-wykonawczego,
- b) sporządzenie projektu rozbiórki istniejącego budynku/ budynków
- c) sporządzenie badań geologicznych i geodezyjnych,
- d) koszty przygotowania terenu pod budowę (koszt wyrębu lub karczowania drzew, niwelacja i oczyszczenie terenu),
- e) podatek od nieruchomości,
- f) opłaty za wieczyste użytkowanie działki gruntu w okresie realizacji inwestycji,
- g) opłaty związane z podłączeniem do sieci elektroenergetycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, w wysokości określonej w warunkach przyłączenia,
- h) remonty istniejących dróg osiedlowych, zieleni, małej architektury – zniszczonych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego,
- i) koszty własne Spółdzielni związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,
- j) nadzór autorski, nadzór inwestorski lub koszty zleconej obsługi inwestycyjnej,
- k) koszt służb pomocniczych związanych z przedsięwzięciem deweloperskim,
- l) obsługa prawna,
- m) odsetki za nieterminową realizację faktur, kary umowne lub inne kary związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,
- n) podatek vat naliczony przy zakupie materiałów i usług związanych z inwestycją, jeśli nie podlega on odliczeniu (zwrotowi),
- o) wartość prawa do gruntu związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego, jeżeli udział w tym prawie zostaje przeniesiony na nabywców praw do lokali,
- p) inne koszty nie wyszczególnione, a poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.

#### IV. ZAŁOŻONY STANDARD OBIEKTU I LOKALI.

1. Inwestycja posiadać będzie wielkomiejski charakter zabudowy.
2. Obiekt wyposażony będzie odpowiednio we wszystkie niezbędne instalacje teletechniczne, sanitarne i elektryczne itp.
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 białkowy. Lokale wyposażone będą w grzejniki z głowicami termostatycznymi, przewidziane są indywidualne liczniki ciepła oraz wody ze zdalnym odczytem, osprzęt elektryczny (bez lamp) i wideodomofon. Wszystkie balkony, tarasy, loggie zostaną wykończone docelowo. Budynek wyposażony będzie w dźwig osobowy.
4. Teren wokół obiektu zostanie całkowicie zagospodarowany – z małą architekturą, maksymalnie uzupełniony zielenią.

Z-ca Prezesa Gł. Kolegowy  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Halina Wójcik*

Z-ca Prezesa  
ds. Techniczno-eksploatacyjnych  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Inż. Jolanta Tomków*

PREZES ZARZĄDU  
S.M. "KOLEJARZ"

*mgr Miroslaw Bajzer*