

Założenia organizacyjno-finansowe zadania inwestycyjnego :
„Budowa budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Królowej Marysienki w Jaworze”
realizowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Jaworze
przy współudziale Gminy Jawor

I. Opis inwestycji i planowany zakres rzeczowy

1. Zadanie inwestycyjne zrealizowane zostanie na działce gruntowej, niezabudowanej, położonej w Jaworze przy ul. Królowej Marysienki - nr 159 obręb 3 Łany, objętej księgą wieczystą nr KW LE1J/00019677/6, do której Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego.
2. Planowane zadanie inwestycyjne obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze wraz z przyłączami i zagospodarowaniem działki. Budynek czterokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z dachem płaskim, dwuklatkowy z windą w każdej klatce schodowej. W budynku znajdować się będą mieszkania 2, 3 i 4-pokojowe, z balkonami i komórkami lokatorskimi. Część usługowa zgodnie z MPZP stanowić będzie 25 % powierzchni parteru. W budynku znajdować się będzie węzeł cieplny, pomieszczenia dla wózków i rowerów (po jednym pomieszczeniu na klatkę schodową), jedno pomieszczenie gospodarcze z węzłem sanitarnym i wodomierzem głównym na cały obiekt, pomieszczenia techniczne na szafy operatorów telekomunikacyjnych.
3. W budynku znajdować się będą następujące instalacje wewnętrzne :
 - instalacja c.o. (wraz z monitorowanym węzłem cieplnym) z opomiarowaniem lokali z odczytem zdalnym,
 - instalacja wodociągowa z opomiarowaniem indywidualnym lokali z odczytem zdalnym,
 - instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - instalacja elektryczna z wydzielonymi obwodami administracyjnymi,
 - instalacja niskoprądowa RTV, internetowa, domofonowa, światłowodowa,
 - instalacja odgromowa,
 - instalacja wentylacyjna mechaniczna niskociśnieniowa,
 - instalacja PPOŻ (instalacja alarmowa, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne),
 - instalacja fotowoltaiczna,
 - pompa ciepła w zakresie c.w.u.
4. Przyłącza - zgodnie z Warunkami Technicznymi dostawców mediów:
 - przyłącze wodociągowe do sieci miejskiej,
 - przyłącze kanalizacji ściekowej do sieci miejskiej,
 - przyłącze kanalizacji deszczowej do sieci miejskiej,
 - przyłącze c.o. i c.w.u. do sieci ciepłowniczej,
 - przyłącze energetyczne do sieci energetycznej.
5. Zagospodarowanie terenu:
 - ciągi piesze i jezdne oraz parkingi: nawierzchnia z kostki betonowej,
 - zieleni i mała architektura: gniazdo śmieciowe, plac zabaw, ławki, trawa, krzewy zimozielone, drzewa,
 - oświetlenie zewnętrzne w technologii LED.

II. Standard wykończenia i wyposażenia mieszkań oraz całego budynku

1. LOKALE MIESZKALNE

1.1. Część budowlana z wyłączeniem usług w parterze :

- a) Drzwi wejściowe do mieszkań, pełne antywłamaniowe z dwoma zamkami patentowymi atestowanymi, klasa antywłamaniowa RC2, drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych płytowe z przeszkleniem. Do łazienek i WC z kratką wentylacyjną na dole. - przed montażem typ drzwi, oraz kolorystyka do uzgodnienia z inwestorem.
- b) Okna i drzwi balkonowe PCV uchylno- rozwieralne z minimum jednym nawietrzakiem w każdym pokoju, o współczynniku $U_{max} = 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$, 3 szybowe zespolone, kolor grafitowy.
- c) Tynki wewnętrzne na ścianach i sufitach, cementowo-wapienne lub gipsowe kat. III, malowane dwukrotnie farbą emulsyjną w kolorze białym.
- d) Ściany w łazienkach i WC do wysokości 2,0 m wyłożone płytkami ceramicznymi.
- e) W aneksie kuchennym na ścianach fartuch z płytek ceramicznych wysokości 60cm.
- f) Posadzki w przedpokoju, łazienkach i WC z płytek ceramicznych gresowych.
- g) Posadzki w pokojach z paneli.
- h) Parapety okienne wewnętrzne z konglomeratu przed montażem kolorystykę uzgodnić z inwestorem, okapniki okienne zewnętrzne z blachy ocynkowanej powlekanej w kolorze grafitowym.
- i) Płyta balkonowa żelbetowa prefabrykowana połączona z konstrukcją budynku łącznikiem termoizolacyjnym (isokorb), z powierzchnią wykończoną fabrycznie, oraz spadkami zgodnie z projektem. Słupki balustrady stalowej z rur ocynkowanych $\square 50 \times 50 \text{ mm}$ malowane proszkowo w kolorze grafitowym mocowane do czoła płyty balkonowej, wypełnienie szkłem bezpiecznym warstwowym gr.6mm, hartowanym w kolorze mlecznym.

1.2. Instalacje sanitarne

- a) Instalacja CO, w łazienkach grzejniki drabinkowe w pozostałych pomieszczeniach grzejniki płytowe stalowe, wszystkie grzejniki wyposażone w głowice termostatyczne, liczniki ciepła w szachtach w korytarzu.
- b) Instalacja wod.-kan. wykonane podejścia do instalacji pralki, liczniki zimnej i ciepłej wody w szachtach w korytarzu.
- c) Zlewozmywak stalowy w kuchni jednodukowy z płytą ociekową z baterią, z podłączeniami, gotowy do użytkowania.
- d) W łazienkach, umywalki porcelanowe pojedyncze prostokątne lub półokrągłe z bateriami z podłączeniem, gotowe do użytkowania.
- e) Wanny w łazienkach o długości 1,4-1,7m z baterią i podłączeniem gotowe do użytkowania,
- f) Ustępy kompaktowe w łazienkach z deską sedesową podłączone do kanalizacji sanitarnej, dodatkowo zawór zimnej wody do podłączenia pralki
- g) Wydzielone WC - umywalki porcelanowe pojedyncze prostokątne lub półokrągłe z bateriami, ustępy kompaktowe z deską sedesową gotowe do użytkowania
- h) Wentylacja łazienek, WC, kuchni mechaniczna wywiewna w oparciu o kratki stałego ciśnienia na wlotach wentylacji, oraz nawietrzaki okienne w każdym pokoju.

1.3. Instalacje elektryczne

- a) Instalacja elektryczna, punkty świetlne we wszystkich pomieszczeniach z oprawami i żarówkami LED, dodatkowo kinkiet w łazience z oprawą i żarówką LED, gniazda wtykowe i wyłączniki oświetlenia standardowe koloru białego z ramką i bolcem uziemiającym, w pomieszczeniach mokrych hermetyczne.
- b) W każdym aneksie kuchennym podejścia do podłączenia zmywarki do naczyń oraz kuchenki elektrycznej z piekarnikiem (3-fazy 400V)
- c) W kuchni (aneksie kuchennym) kuchenka elektryczna z piekarnikiem elektrycznym 3-fazowa, gotowa do użytkowania.
- d) Instalacje niskoprądowe: TV+ sat. telefoniczna i internetowa, gniazdko telewizyjne w każdym pokoju, instalacja domofonowa przy drzwiach wejściowych do każdego mieszkania, domofony cyfrowe.
- e) Dzwonek przy drzwiach wejściowych do lokalu.
- f) Tablica rozdzielcza mieszkaniowa TM.

2. LOKAL MIESZKALNY DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ

Wyposażenie lokalu mieszkalnego dla matki z niepełnosprawnym dzieckiem

1. Umywalka wklęsła z baterią jednouchwytową.
2. Muszla sedesowa wysokości 46-48 cm nad podłogą. Po obu stronach zamontowane uchwyty uchyłne 28 cm nad powierzchnią siedziska sedesu.
3. Lustro na wysokości oczu osoby siedzącej do stojącej opiekuna.
4. Brodzik z zagłębieniem nie większym niż 2 cm. Wyposażony w siedzisko prysznicowe montowane 46-48 cm nad podłogą. Wytrzymałość uchwytów na obciążenie punktowe - 1kN (około 100 kg) na przednim końcu barierki. Słuchawka prysznicowa zamontowana na wysokości 85 cm od podłogi. Baterie wodne w łazience dla niepełnosprawnych wyposażone w inteligentny termostat.
5. Podłoga z płytek antypoślizgowych klasy R10 lub R11.
6. Uchwyty na ręczniki lub papier toaletowy.
7. Montaż oświetlenia głównego o temp. barwowej neutralnej (około 3000-4000K) oraz oświetlenie lustra (około 3000-4000 K).

Pozostałe elementy wykończenia mieszkania jak w pkt. 1 powyższego opisu.

3. LOKALE USŁUGOWE W PARTERZE

Wykończenie wewnętrzne - stan deweloperski.

Tynki wewnętrzne na ścianach i sufitach, cementowo-wapienne lub gipsowe kat. III, malowane dwukrotnie farbą emulsyjną w kolorze białym.

4. **Pomieszczenia w piwnicy:** przynależne dla każdego mieszkania komórki lokatorskie, pomieszczenia wspólne na wózki dziecięce i rowery, pomieszczenia techniczne, węzła ciepłego oraz gospodarcze.
5. **Klatki schodowe i powierzchnia komunikacji:** ściany i stropy - tynki cementowo-wapienne malowane farbą lateksową lub inna wyprawa zmywalna, posadzki i schody - gres z klasą ścieralności min. V, okna PCV, drzwi wejściowe zewnętrzne do klatek schodowych-aluminiowe: przeszklone oraz z samozamykaczem, drzwi z klatek na korytarze - przeszklone, ppoż., instalacja oświetleniowa w technologii LED z czujnikami ruchu i wyłącznikiem czasowym.
6. **Elewacja budynku:** ściany ocieplone styropianem/wełną mineralną, tynk cienkowarstwowy mineralny malowany farbą silikonową lub silikonowy barwiony w masie, w obrębie cokołu tynk mozaikowy żywiczny.

III. Planowane terminy realizacji inwestycji

1. Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych – **II/III kwartał 2024r.**
2. Planowany termin zakończenia realizacji – **I kwartał 2026r.**

IV. Tryb ustanawiania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych :

1. Spółdzielnia realizuje przedmiotową inwestycję przy współudziale Gminy Jawor, w ramach której powstaną mieszkania na wynajem na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawie z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
2. Oferta dotycząca najmu lokali mieszkalnych skierowana jest do nieograniczonego kręgu osób, z jednoczesnym zastrzeżeniem :
 - a) wnioskodawca może złożyć wyłącznie jeden wniosek na jeden lokal mieszkalny,

- b) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - c) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu nie przekracza wysokości określonych w art. 7a ust. 2 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
 - d) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może być niższy niż 50 % maksimum ustawowego określonego w art. 7a ust. 2 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
 - e) pierwszeństwo w realizacji wniosków o zawarcie umowy będą miały osoby:
 - wskazane przez Gminę Jawor, w szczególności będące w dacie ich złożenia najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy m. Jawor, które po zawarciu umowy najmu lokalu zwolnią i prześlą zajmowany lokal Gminie,
 - wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko,
 - starsze, które skończyły 60 rok życia,
 - z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” lub orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
3. Po zakończonym naborze z zastosowaniem kryteriów określonych w pkt. 2 zostanie zawarta umowa o partycypację kosztów budowy lokalu mieszkalnego określająca usytuowanie, układ pomieszczeń i powierzchnię lokalu, termin zakończenia inwestycji, wysokość planowanego kosztu budowy i wysokość wkładu partycypacyjnego. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostanie zawarta po zakończeniu budowy i oddaniu budynku do użytkowania.
 4. Decyzję o zasadach i terminie naboru podejmie Zarząd Spółdzielni, zachowując zasadę iż o terminie naboru Spółdzielnia powiadomi co najmniej 14 dni wcześniej poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej oraz zawiadomi telefonicznie bądź pocztą elektroniczną osoby, które złożyły podania o nabycie lokalu mieszkalnego w nowobudowanym budynku.
 5. Dla potrzeb zawarcia umowy o partycypację kosztów budowy lokalu mieszkalnego Spółdzielnia pobierze opłatę rezerwacyjną w wysokości 5.000,00 zł (słownie : pięć tysięcy zł 00/100), którą należało będzie wpłacić na konto Spółdzielni na 2 dni przed rozpoczęciem naboru. Wpłata przedmiotowej opłaty warunkuje wzięcie udziału w naborze (liczy się data wpływu na konto),
 6. Przy zawieraniu umowy o partycypację kosztów budowy lokalu mieszkalnego wpłacona opłata rezerwacyjna zaliczona zostanie na poczet należnego wkładu partycypacyjnego.
 7. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy o partycypację kosztów budowy lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie przyszłego najemcy lokalu bądź nie przystąpieniu przez niego do zawarcia umowy o najem lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, opłata rezerwacyjna nie będzie podlegać zwrotowi.
 8. W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od realizacji inwestycji, opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona w wartości nominalnej.
 9. Po podpisaniu umów o partycypację kosztów budowy lokalu mieszkalnego w ilości równej planowanych do budowy lokali mieszkalnych, kolejne osoby zainteresowane umieszczone zostaną na liście rezerwowej. W przypadku rozwiązania wcześniej zawartych umów o partycypację proponować się będzie w ich miejsce zawarcie umów osobom z listy rezerwowej, które nadal spełniać będą kryteria wyszczególnione w pkt. 2 .

V. Tryb ustanawiania tytułów prawnych do lokali usługowych :

Oferta dotyczyć będzie najmu lub nabycia odrębnej własności lokali usługowych i skierowana jest do nieograniczonego kręgu osób, wyłonionych w drodze negocjacji.

VI. Przewidywane koszty oraz źródła finansowania inwestycji

1. Koszt zadania inwestycyjnego (koszt realizacji inwestycji) obejmuje wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie związane z wybudowaniem budynku wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu oraz wartością rynkową działki budowlanej, na której inwestycja powstanie.
2. Koszt realizacji inwestycji finansowany będzie z następujących środków:
 - a) lokale mieszkalne :
 - **10 %** - wartość rynkowa gruntu
 - **30 %** - wsparcie z Funduszu Dopłat
 - **43 %** - kredyt SBC
 - **17 %** - wkład partycypacyjny przyszłych najemców
 - b) lokale usługowe :
 - * w przypadku najmu :
 - 20 % wysokości kosztów budowy pokryte zostanie ze środków własnych Sp-ni,
 - 80 % wysokości kosztów budowy pokryte zostanie z kredytu bankowego,
 - * w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu :
 - 100 % wysokości kosztów budowy sfinansowana zostanie przez przyszłego właściciela
3. Przewidywana wysokość kosztu realizacji inwestycji 1 m² p.u. na dzień podjęcia uchwały wynosi :
 - lokale mieszkalne – **7.100 zł brutto/1 m²p.u.**
 - lokale usługowe – **5.300 zł netto/1 m²p.u.**
4. Wartość posiadanego przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 159 obr. 3 Łany stanowić będzie udział Spółdzielni w realizacji przedmiotowej inwestycji. Po upływie 15 lat od uzyskania pozwolenia na użytkownie budynku, w przypadku chęci wykupu lokalu mieszkalnego i przekształcenia w odrębną własność zainteresowana osoba będzie musiała zapłacić wartość rynkową lokalu ustaloną na dzień wykupu pomniejszoną przez procentowo wniesiony wkład partycypacyjny.
5. Dla potrzeb wpłat przez przyszłych nabywców wymaganych środków, Spółdzielnia otworzy osobny rachunek bankowy. Wniesione wpłaty księgowane będą na indywidualne konta poszczególnych nabywców.

VII. Obsługa procesu inwestycyjnego i zasady rozliczenia koszty budowy

1. Obsługa procesu inwestycyjnego będzie prowadzona :
 - a) siłami własnymi Spółdzielni w zakresie :
 - sporządzenia wewnętrznych aktów prawnych niezbędnych do przeprowadzenia przedmiotowej inwestycji,
 - prowadzenie naboru i zawarcie umów o partycypację w kosztach budowy,
 - obsługa księgowo-finansowa prowadzonej inwestycji,
 - prowadzenie nadzoru inwestorskiego w branży budowlanej,
 - sporządzenie inwentaryzacji powykonawczej budynku (pomiar lokali)
 - zawarcie umów o najem,
 - zasiedlenie lokali mieszkalnych,
 - rozliczenie zrealizowanej inwestycji oraz ustalenie wartości początkowej lokali i ustalenie ostatecznej wysokości wkładów partycypacyjnych,
 - sporządzenie wymaganego rozliczenia poniesionych kosztów realizacji inwestycji z tyt. otrzymanych środków z Funduszu Dopłat.
 - b) przez firmę zewnętrzną :
 - sprawowanie nadzoru autorskiego,
 - sprawowanie nadzoru inwestorskiego w branży elektrycznej i sanitarnej.

2. Koszty przygotowania i obsługi procesu inwestycyjnego obciążą koszty realizacji inwestycji w wysokości :
 - kosztów przygotowania inwestycji poniesionych przez Spółdzielnię do czasu rozpoczęcia budowy,
 - kosztów niekwalifikowanych przez BGK z tytułu prowizji bankowej od udzielonego kredytu oraz odsetek od kredytu naliczanych w trakcie budowy,
 - kosztów obsługi inwestycyjnej naliczanych w wysokości 2 % poniesionych kosztów kwalifikowanych inwestycji.
3. Ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonane zostanie w dwóch etapach :
 - a) wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i prognozowanych kosztów realizacji zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, na podstawie obowiązującego w SML-W w Jaworze Regulaminu rozliczania kosztu inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali.
4. Powierzchnię użytkową lokali dla rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego oblicza się wg zasad określonych Polską Normą PN-ISO 9836:1997. :
 - a) przy rozliczeniu wstępnym – wg dokumentacji technicznej budynku,
 - b) przy rozliczeniu ostatecznym – wg. inwentaryzacji powykonawczej budynku.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
Pracowni Własnościowej
Jaworze

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SML-W w Jaworze

dr Wojciech Mucha

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SML-W w Jaworze

mgr Edyta Michalków