**WNIOSEK DO WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**

**S.M. „KAMIENNY POTOK”,**

**O POZYTYWNE ZAOPINIOWANIE PRZYGOTOWANIA**

**INWESTYCJI BUDOWLANYCH.**

1. **Opis inwestycji.**

Inwestycja realizowana byłaby na dwóch działkach pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, a mianowicie:

1.1 Sopot, ulica Mazowiecka, działka 125/6.

* Działka jest aktualnie zabudowana dwoma pawilonami handlowo-usługowymi numer 22 i 26. Zakłada się wyburzenie obu pawilonów.
* Planuje się wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych o wysokości 3 kondygnacji, posiadających wspólną halę garażową.
* Powierzchnia zabudowy obu budynków: 800 m2
* Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1450 m2
* Ilość mieszkań: 15 + 10 = 25 (średnia powierzchnia mieszkania 58 m2)
* Powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych: 300 m2
* Ilość miejsc postojowych w hali garażowej: 32
* Orientacyjnie szacowany koszt inwestycji 7.700.000 PLN (w tym koszty wyburzeń 300.000 PLN). Średni koszt w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej całości, wynosi około 4.400 PLN, bez uwzględniania kosztów finansowych i kosztów działki.

1.2Sopot, ulica Mazowiecka, działka 125/18.

* Działka jest aktualnie zabudowana budynkiem biurowym numer 14, dwoma pawilonami magazynowo – produkcyjnymi i obiektami obsługi parkingu. Zakłada się wyburzenie wszystkich obiektów.
* Planuje się wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych o wysokości odpowiednio 4 i 5 kondygnacji, posiadających wspólną halę garażową.
* Powierzchnia zabudowy obu budynków: 1895 m2
* Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 2700 m2
* Ilość mieszkań: 45 (średnia powierzchnia mieszkania 60 m2)
* Powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych i biurowych: 4250 m2
* Ilość miejsc postojowych w hali garażowej: 226
* Orientacyjnie szacowany koszt inwestycji 28.630.000 PLN (w tym koszty wyburzeń 200.000 PLN). Średni koszt w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej całości, wynosi około 4.120 PLN, bez uwzględniania kosztów finansowych i kosztów działki.

- 2 –

1. **Formuła inwestycji.**

Ze względu na ograniczoną skalę inwestycji i potrzeby finansowe całej spółdzielczej społeczności, formuła winna sprowadzać się do realizacji projektu bezpośrednio przez Spółdzielnię jako inwestora, który wyłoni w drodze przetargu wykonawcę (formuła „zaprojektuj i wybuduj”). W przetargu, na kolejnych jego etapach, udział mogliby brać wszyscy członkowie Spółdzielni.

1. **Finansowanie.**

Zakłada się dokonywanie przedpłat przez nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych, umożliwiające bieżące finansowanie inwestycji. W celu przygotowania planu finansowego zawierane byłyby umowy z osobami deklarującymi zainteresowanie nabyciem lokali mieszkalnych i/lub użytkowych. W przypadku większej ilości chętnych niż lokali, pierwszeństwo nabycia lokalu przysługiwało będzie członkom Spółdzielni i ich najbliższym rodzinom.

1. **Korzyści dla członków Spółdzielni.**
   1. Nadwyżka przychodów nad kosztami inwestycji zostałaby w całości przeznaczona na cele remontowe w dotychczasowych zasobach Spółdzielni. Pozwoliłoby to na przeprowadzenie niektórych kosztownych prac (np. wymiana dźwigów osobowych, remonty instalacji i klatek schodowych, remonty układu drogowego, remont obiektów sportowych, mycie elewacji etc.) bez udziału finansowego mieszkańców.
   2. Przyjmując dla celów kalkulacyjnych, że średnia cena lokalu mieszkalnego i usługowego pozostawałaby na poziomie aktualnych cen na rynku wtórnym w Kamiennym Potoku i Brodwinie, nabywający mieszkania/lokale członkowie Spółdzielni i ich najbliżsi, dokonywaliby atrakcyjnych zakupów nieruchomości.
   3. Powstałoby około 100 ogólnodostępnych miejsc postojowych w hali garażowej pod budynkami koło dzisiejszego biura Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni, bez względu na miejsce zamieszkania, mieliby pierwszeństwo ich nabycia lub najmu.
   4. Obniżone zostałyby koszty związane z opłatami za wieczyste użytkowanie i administrowanie, ponoszone przez dotychczasowych mieszkańców.
   5. Poprawiłaby się estetyka osiedla i pojawiły nowe miejsca zabaw dla dzieci oraz wypoczynku oraz rekreacji (np. kort tenisowy) dla dorosłych.

- 3 –

1. **Wniosek Zarządu.**

Zarząd SM „Kamienny Potok”, uznając, że przedmiotowa inwestycja przyczyniłaby się w istotnym stopniu do poprawy warunków finansowych i jakości życia mieszkańców naszego osiedla, wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o pozytywne zaopiniowanie działań prowadzących do sporządzenia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) dla inwestycji oraz zorganizowania przetargu na jej wykonawcę, przy współudziale członków Spółdzielni. Po dokonaniu oceny otrzymanych ofert, Zarząd sporządziłby studium wykonalności przedsięwzięcia i ponownie zwróciłby się do Walnego Zgromadzenia Członków o podjęcie decyzji w sprawie ewentualnego przystąpienia do realizacji inwestycji.

Sopot, 05.05.2014