**WNIOSEK DO WALNEGO ZGROMADZENIA S.M. „KAMIENNY POTOK”,**

**O WYRAŻENIE ZGODY NA REALIZACJĘ INWESTYCJI BUDOWLANEJ.**

1. **Opis inwestycji.**

Inwestycja realizowana byłaby na części działki numer 125/18, oznaczonej na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako działka 12 KSU, pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, usytuowanej w Sopocie przy ulicy Mazowieckiej.

* Działka jest aktualnie zabudowana budynkiem biurowym numer 14, w którym ma siedzibę administracja Spółdzielni, dwoma pawilonami magazynowo – produkcyjnymi i obiektami obsługi parkingu.

Zakłada się wyburzenie wszystkich tych obiektów.

* Planuje się wybudowanie czterech budynków mieszkalnych o wysokości do 16 metrów, posiadających wspólną halę garażową.
* Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: powyżej 3.728 m2
* Ilość mieszkań: maksymalnie 96, z możliwością ich łączenia
* Powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych i biurowych: do 1.000 m2
* Ilość miejsc postojowych w hali garażowej i na terenie: 240
* Szacunkowy koszt inwestycji: 21.393.500 PLN (w tym koszty wyburzeń).
* Szacunkowe przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz tytułów do miejsc postojowych, przy założeniu średniej ceny za metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania wynoszącej 5.000 PLN: 24.640.000 PLN. Nadwyżka przychodów nad kosztami w tym wariancie (cena poniżej poziomu rynkowego), wyniosłaby 3.246.500 PLN
* Szacunkowe przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz tytułów do miejsc postojowych, przy założeniu średniej ceny za metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania wynoszącej 7.000 PLN: 32.096.000 PLN. Nadwyżka przychodów nad kosztami w tym wariancie (cena na poziomie rynkowym), wyniosłaby 10.702.500 PLN
* W obu powyższych wariantach przyjmuje się cenę za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w wysokości 4.000 PLN oraz cenę za miejsce postojowe w hali garażowej w wysokości 25.000 PLN.

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 projektanta i następnie wykonawcę. W przetargach, na kolejnych ich etapach, udział mogliby brać wszyscy członkowie Spółdzielni. Nadzór inwestorski sprawowałby Dział Techniczny Spółdzielni i zatrudniony w tym celu specjalistyczny podmiot gospodarczy.

1. **Finansowanie.**

Zakłada się dokonywanie przedpłat przez nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych, umożliwiające bieżące finansowanie inwestycji poprzez założony w tym celu (zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego) rachunek powierniczy. Nie przewiduje się zaciągania kredytu bankowego. Z osobami deklarującymi zainteresowanie nabyciem lokali mieszkalnych i/lub użytkowych zawierane byłyby umowy, umożliwiające pozyskiwanie środków już na etapie prac projektowych. W przypadku większej ilości chętnych niż lokali, pierwszeństwo nabycia lokalu przysługiwało będzie członkom Spółdzielni i osobom z ich najbliższej rodziny.

1. **Korzyści dla członków Spółdzielni.**

* 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, malowanie elewacji etc.) bez udziału finansowego mieszkańców.
* Przyjmując dla celów kalkulacyjnych, że średnia cena lokalu mieszkalnego i usługowego pozostawałyby odpowiednio na poziomie 7.000 PLN i 4.000 PLN za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, członkowie Spółdzielni i ich najbliżsi, dokonywaliby atrakcyjnych zakupów nieruchomości.
* Powstałoby około 100 ogólnodostępnych miejsc postojowych w hali garażowej i na terenie koło dzisiejszego biura Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni, bez względu na miejsce zamieszkania, mieliby pierwszeństwo ich nabycia lub najmu.
* Obniżone zostałyby koszty związane z opłatami za wieczyste użytkowanie i administrowanie, ponoszone przez dotychczasowych mieszkańców.
* Poprawiłaby się estetyka osiedla i pojawiły nowe miejsca zabaw dla dzieci oraz wypoczynku i rekreacji (np. siłownia na świeżym powietrzu, kort tenisowy, boisko do koszykówki) dla młodzieży i dorosłych.

1. **Wniosek Zarządu.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok”, uznając, że przedmiotowa inwestycja przyczyniłaby się w istotnym stopniu do poprawy sytuacji finansowej Spółdzielni i jakości życia mieszkańców naszego osiedla, wnosi do Walnego Zgromadzenia o wyrażenie zgody na realizację przedmiotowej inwestycji.

Sopot, 11.02.2015