

INFORMACJA

dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego realizacji budynku 32-rodzinnego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Węgorzewie przy ul. Bolesława Chrobrego 6e.

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WĘGORZEWIE

DANE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WĘGORZEWIE		
SPÓŁDZIELNIA	Nazwa: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W WĘGORZEWIE Forma prawna: Spółdzielnia KRS: 0000178966	
Adres	ul. PIONIERÓW 2 11-600 WĘGORZEWO	
Nr NIP i REGON	(NIP) 845-000-01-42	(REGON) 000487870
Nr telefonu	87 427 29 15	
Adres poczty elektronicznej	biuro@sm-wegorzewo.pl	
Nr faksu	87 427 29 15	
Adres strony internetowej Spółdzielni	www.sm-wegorzewo.pl	

II. DOŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Węgorzewie powołana została w 1961 roku i działa na podstawie przepisów:

- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr. 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jedn. teks Dz.U. z 1995 r. Nr. 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr. 71, poz. 733),
- innych ustaw oraz postanowień Statutu Spółdzielni.


W okresie swej działalności Spółdzielnia wybudowała 33 budynki wielomieszkaniowe, w tym 10 mieszkalno-usługowych o łącznej liczbie mieszkań 1089, powierzchni użytkowej mieszkań 56.226,08 m².

Spółdzielnia zarządza 3 Wspólnotami Mieszkaniowymi (92 mieszkania), skupia w swych zasobach 997 mieszkań w tym:

- 31 mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 480 mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa,
 - 519 mieszkań odrębnej własności.
- oraz posiada i zarządza łącznie: 52 garażami i 42 lokalami użytkowymi.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA SPÓŁDZIELNI

Osiedle „Południe”

Adres	11-600 Węgorzewo, ul. Bolesława Chrobrego 5B
Data rozpoczęcia	12.09.2006r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	22.08.2007r.
Opis: Budynek 23 rodzinny wykonany w technologii wielkopłytowej systemu cegła żerańska. Trzy klatkowy, czterokondygnacyjny z całkowitym podpiwniczeniem. Wszystkie lokale mieszkalne indywidualnie opomiarowane tj.: wodomierze z radiowym odczytem i ciepłomierze. Aktualnie 12 mieszkania posiadają status odrębnej własności, a pozostałe status spółdzielczego prawa do lokalu.	

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA SPÓŁDZIELNI
Osiedle „Południe”**

Adres	11-600 Węgorzewo, ul. Bolesława Chrobrego 5C
Data rozpoczęcia	10.09.2007r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.09.2008r.
Opis: Budynek 32 rodzinny wykonany w technologii wielkopłytkowej prefabrykowanej z udziałem pustaków betonu komórkowego. Czteroklatkowy, czterokondygnacyjny z całkowitym podpiwniczeniem. Wszystkie lokale indywidualnie opomiarowane, posiadają status odrębnej własności. Dnia 1 kwietnia 2010 roku powołano Wspólnotę Mieszkaniową. Od początku jej funkcjonowania zarządzanie powierzono Spółdzielni Mieszkaniowej w Węgorzewie.	

**OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE SPÓŁDZIELNI
Osiedle „Południe”**

Adres	11-600 Węgorzewo, ul. Bolesława Chrobrego 6b
Data rozpoczęcia	19.07.2011r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	26.06.2012r.
Opis: Budynek 40 rodzinny wykonany częściowo w technologii prefabrykowanej, a częściowo z udziałem bloczków typu SILKA. Czteroklatkowy, czterokondygnacyjny z całkowitym podpiwniczeniem. Wszystkie lokale posiadają indywidualne opomiarowanie mediów tj.: wody, ciepła i wszystkie są o statusie odrębnej własności. Każde następne budynki posiadać będą zbliżoną elewację zewnętrzną.	

Czy przeciwko spółdzielni prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Spółdzielni nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.
--	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA SPÓŁDZIELNI

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	11-600 Węgorzewo, ul. Bolesława Chrobrego 6e działka geod. nr 963/11 obręb 02	
Nr księgi wieczystej	KW OL2G / 00008145 / 6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Aktualnie na nieruchomości nie występują obciążenia hipoteczne. Inwestor dopuszcza możliwość ich wystąpienia w przypadku ubiegania się o uzyskania kredytu bankowego na realizację nie sprzedanych mieszkań. Obciążenie hipoteczne wygasać będzie automatycznie w momencie nabycia określonego mieszkania.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Działka geod. nr 963/11 – własność Spółdzielni Powierzchnia działki 0,3437 ha	
Informacje dotyczące nieruchomości - działki	Działka zabudowana małym placem wypoczynkowo-zabawowym i wiatą śmietnikową.	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Do 5 kondygnacji nadziemnej
	Dopuszczalny procent zabudowy działki	47%
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	<p>Przewidziane inwestycje – budownictwo wielorodzinne i usługowe, kontynuacja osiedla „Południe” w Węgorzewie.</p> <p>W informacjach zawartych w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości nie przewiduje się budowę linii szynowych oraz korytarzy powietrznych, a także znanych innych inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy.</p> <p>W planach urbanistycznych zaprojektowano nową nawierzchnię ul. B. Chrobrego od ul. Jasna do pomnika żołnierzy radzieckich i rozbudowę dróg wewnątrzosiedlowych.</p> <p>W obrębie 1 km znajduje się Powiatowa Komenda Policji, Komenda Straży Granicznej, kotłownia osiedlowa odgradzona od planowanej inwestycji placem przeznaczonym na park osiedlowy i plac zabawowo-wypoczynkowy. Działka inwestycyjna położona jest w odległości około 500 m od jeziora Mamry z połączeniem do Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.</p>	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak		
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja wydana przez Starostwo Powiatowe w Węgorzewie nr 44/2013 z dnia 15.04.2013r.		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Planowane rozpoczęcie: 01.07.2015r. Planowane zakończenie: 31.08.2016r.		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Zapis w umowie		
Opis przedsięwzięcia spółdzielczego	liczba budynków	1	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	20,50 mb	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego par.11 ust.2 pkt. 2 dla lokalu mieszkalnego wydzielonymi trwałymi ściankami w obrębie budynku, bez odliczania powierzchni zajętej przez ścianki działowe oznaczone w załączonym rzucie lokalu jako demontowane. Powierzchnie lokali mierzone w świetle nieotynkowanych ścian.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia spółdzielczego	Forma posiadanych środków Spółdzielni – środki własne, członków oraz ewentualny kredyt bankowy		
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) PKO BP Oddział w Giżycku		
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty Nie dotyczy	zamknięty Nie dotyczy
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie Nie dotyczy		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy		
Harmonogram przedsięwzięcia spółdzielczego, w etapach	Nie dotyczy		

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Nie dotyczy

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY O BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy spółdzielczej

1. Umowa o budowę lokali ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokali w przypadku, gdy Członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona, a mianowicie :
 - 1) nie wniósł wymaganych zaliczek na poczet wkładów budowlanych,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) członek nie wyraża zgody na zawarcie aneksu do umowy zgodnie z § 68 ust.2 Statutu spółdzielni tj." Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez Członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione do warunków finansowych zawartych z wykonawcami robót budowlanych".
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć Członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłoszonego przez G.U.S.
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony z przyczyn zależnych od wykonawcy robót o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokali w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przyjmie jego zobowiązania związane z budową lokali.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię zobowiązana jest ona zwrócić Członkowi wpłaconą zaliczkę na wkład budowlany w kwocie nominalnej bez oprocentowania i waloryzacji.
9. Zwrot wniesionych przez Członka środków finansowych następuje w terminie 6 miesięcy od daty rozwiązania niniejszej umowy.
10. Ze zwracanej Członkowi kwoty wniesionej na poczet kosztów budowy Spółdzielnia może potrącić kwotę stanowiącą równowartość kosztów przywrócenia lokalu do stanu zgodnie z projektem technicznym w przypadku dokonanych zmian przez Członka i już wykonanych.

INNE INFORMACJE

Osoba zainteresowana zawarciem umowy o budowę lokalu mieszkalnego, pomieszczenia gospodarczego i miejsca postojowego - garażowego może w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Pionierów 2 w Węgorzewie w dni robocze w godzinach pracy: pon. – 8⁰⁰ - 16⁰⁰, wtorek – piątek – 7⁰⁰ - 15⁰⁰ zapoznać się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) treścią umowy o budowę lokalu.

Lokale mieszkalne sprzedawane będą w trybie prawa spółdzielczego.

Umowy o budowę lokalu zawierane mogą być tylko z członkiem Spółdzielni.

Zadeklarowanie zawarcia umowy o budowę lokalu jest podstawą do przyjęcia przez Zarząd Spółdzielni osoby zainteresowanej w poczet członków Spółdzielni.

Nieruchomość, na której zrealizowany zostanie przedmiotowy budynek jest własnością Spółdzielni.

Dział III Księgi Wieczystej nieruchomości zawiera wpis służebności przechodu i przejazdu do działek sąsiadujących, jak również jest zabezpieczona w prawo służebności przechodu i przejazdu do drogi publicznej.

Nieruchomość gruntowa zabudowana jest małym placem zabaw i wiatą śmietnikową.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena 1m ² powierzchni lokalu mieszkalnego	Parter – 2.970,00 zł/m ² brutto I piętro – 3.149,00 zł/m ² brutto II piętro – 3.149,00 zł/m ² brutto III piętro – 2.970,00 zł/m ² brutto
Cena 1m ² powierzchni pomieszczenia gospodarczego w piwnicy	
Cena 1m ² powierzchni miejsca postojowego	1.230,00 zł/m ² brutto
Cena 1m ² powierzchni aneksu miejsca postojowego	1.230,00 zł/m ² brutto

Określenie położenia oraz istotnych cech będącego przedmiotem umowy spółdzielczej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy	liczba kondygnacji	5 w tym: cztery nadziemne, jedna podziemna. powierzchnia mieszkań 1.757,10 m ²
	technologia wykonania	mieszana: budynek murowany z elementami prefabrykowanymi oraz wylewanymi na miejscu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Budynek murowany, wolnostojący, podpiwniczony. Elewacja wykonana z tynku cienkowarstwowego na ociepleniu grubości 15 cm styropianu, balkony typu loggia, dach płaski. Składa się z trzech segmentów - klatek schodowych. Piwnice przeznaczone zostały na parkingi podziemne, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne. Dostęp do mieszkań zapewniają trzy klatki schodowe i trzy dźwigi osobowe o napędzie elektrycznym, biegnące od poziomu piwnic do ostatniej kondygnacji. Klatki schodowe wyłożone będą gresem, ściany klatek malowane w technologii tapet natryskowych, korytarze piwniczne wyłożone gresem, ściany piwnic pomalowane farbami emulsyjnymi. Posadzki parkingów podziemnych wykonane będą w technologii posadzek przemysłowych. Miejsca parkingowe przed budynkiem wykonane będą z polbruku. Na parterze budynku, projektowane są tarasy ziemne (nad miejscami parkingowymi). Centralne ogrzewanie i ciepła woda, dostarczane będzie z miejskiej kotłowni gazowej. Instalacje wewnętrzne wody zimnej i ciepłej wykonane z polipropylenu (piony na klatkach schodowych, rozprowadzenie lokalowe od wodomierzy, wykonane w podłodze). Mieszkania opomiarowane indywidualnie w wodomierze z odczytem radiowym i ciepłomierze.
	liczba lokali mieszkalnych w budynku	32 - w tym: M2 - 12 mieszkań M3 - 20 mieszkań

	Liczba lokali niemieszkalnych w budynku	1 lokal - w części podziemnej budynku obejmujący: - miejsce postojowe 20 szt., - aneks do miejsc postojowych 16 szt., - pomieszczenie gospodarcze – 35 szt., - pomieszczenie techniczne – 2 szt., - przedsionek p.poż. – 3 szt., - komunikacja, korytarze,
	dostępne media w budynku	woda i kanalizacja miejska, energia elektryczna trójfazowa, instalacja tv, telefoniczna i wideo domofonowa, energia ciepła
	inne pomieszczenia w budynku	windy – zakres ruchu - od 5 kondygnacji do części podziemnej
	udział lokali w nieruchomości	określa uchwała Zarządu Spółdzielni
	dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie spółdzielcze dotyczy lokali mieszkalnych	Zapis w umowie	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się spółdzielnia	<p>Układ pomieszczeń oraz powierzchnie lokali mieszkalnych znajdują się na oddzielnych rysunkach – rzutach kondygnacji podzielonych na klatki schodowe.</p> <p>Standard prac wykończeniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - posadzki w lokalach mieszkalnych pozostawione do wykończenia lokatorom, - ściany mieszkań wykonane z zaprawy kat. III cementowo-wapiennej, - sufity mieszkań otynkowane tynkiem gipsowym bez gruntowania pod malowanie, - mieszkania wyposażone w instalacje: <ul style="list-style-type: none"> - elektryczna – kompletna (bez kuchenek elektrycznych), - centralnego ogrzewania – kompletna wraz z opomiarowaniem, - telewizyjnej – rozprowadzone przewody instalacji, - telefoniczną – rozprowadzone przewody instalacji, - wideo domofonowa - kompletna, - sanitarna – wykonane podejścia do wody zimnej , wody ciepłej, kanalizacji bez białego montażu (instalacja wbudowana pod tynk bez wewnętrznej instalacji odprowadzającej), <ul style="list-style-type: none"> - kanalizacyjna (ścieki) – piony kanalizacyjne z wyprowadzeniem trójnika do lokalu, - wentylacja łazienek w mieszkaniach zaprojektowano przy pomocy wentylatorów elektrycznych, włączanych włącznikiem światła, - drzwi do mieszkań antywłamaniowe spełniające normę klasy C, - stolarka okienne kompletna PCV, 	

<p>Warunki zawarcia aktu notarialnego, umowy ustanowienia odrębnej własności prawa do lokalu w nieruchomości</p>	<p>Członek zobowiązuje się do odbioru ciepła od Ciepłowni Miejskiej Sp. z o.o. w Węgorzewie zgodnie z dokumentacją przez okres co najmniej do dnia 31.12.2021 r.</p> <p>Członek wyrazi zgodę na udostępnienie służebności prawa korzystania z wybudowanego placu wypoczynkowo-zabawowego na działce 963/11 dla właścicieli działek o nr geod. 963/10, 963/9</p> <p>Członek będzie partycypował w wysokości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej w kosztach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utrzymania i remontów drogi wewnętrznej usytuowanej na działce o nr. geod. 963/4, - budowy i utrzymania placu wypoczynkowo-zabawowego planowanego do realizacji na działce o nr geod. 963/6, - utrzymania i remontów placu wypoczynkowo-zabawowego zrealizowanego na działce o nr. geod. 963/11, - budowy i utrzymania parku osiedlowego planowanego do realizacji na działce o nr. geod. 1433.
--	--

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Węgorzewie**

Załączniki:

1. Koncepcja zagospodarowania.
2. Wykaz zmian gruntowych
3. Rzut kondygnacji - lokali mieszkalnych.
4. Rzut kondygnacji podziemnej (piwnic).
5. Wzór umowy o budowę lokalu.
6. Uchwała Zarządu określająca udział w nieruchomości

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej w Węgorzewie
Andrzej Lawendowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej w Węgorzewie
mgr Dorota Szymańska

.....
(podpisy)