

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej
Nr 29/2023 z dnia 18.12.2023r.

PLAN RZECZOWO - FINANSOWY INWESTYCJI
pn." Budowa garaży w os. Konstytucji 3 Maja" w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kociewie” w Starogardzie Gdańskim

I. WSTĘP

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie” w Starogardzie Gdańskim odbyte w 2022 r. przyjęło uchwałę Nr 15/2022 w sprawie założeń organizacyjno - finansowych inwestycji pn. Budowa lokali niemieszkalnych (garaży) w os. Konstytucji 3 Maja w Starogardzie Gdańskim. Uchwała to podstawa formalno-prawna do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego poprzez wykonanie projektu budowlanego, uzyskania pozwolenia na budowę a także promowania tej inwestycji wśród naszych mieszkańców. Zgodnie z założeniami pierwszeństwo w nabyciu lokali garażowych posiadać będą mieszkańcy Spółdzielni, w pierwszej kolejności członkowie Spółdzielni. Inwestycja będzie realizowana w trybie spółdzielczym (non-profit) czyli po kosztach własnych.

II . PLAN RZECZOWY

1. OBIEKT BUDOWLANY

Budynki garażowe w zabudowie zespołowej, w układzie parterowym, przykryte dachem płaskim. Dwa zespoły garaży po 20 boksów każdy oraz jeden zespół garażowy z 11 boksami. Garaże przeznaczone są dla samochodów osobowych.

2. UKŁAD PRZESTRZENNY - PROJEKT BUDOWLANY

Budynki garażowe w zabudowie zespołowej parterowe, przykryte dachem płaskim o nachyleniu 5% kryte papą asfaltową termozgrzewalną. Zastosowano tradycyjne materiały budowlane oraz wykończenie elewacji tynkiem cementowo-wapiennym pomalowanym farbą elewacyjną.

Zespoły garażowe zostały zaprojektowane w zabudowie szeregowej. Zespół garaży „B” jak i zespół garaży „C” zaprojektowano w dwóch łączących się ze sobą równoległych szeregach natomiast zespół garaży „A” zaprojektowano w jednym szeregu.

Budynki zaprojektowano w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dla budynków garażowych dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, o których mowa w art. 5, ust. 1 Prawa Budowlanego.

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Na działkach nr 151/48 i 151/49 przewidziano zabudowę budynkami garażowymi. Na działce nr 151/48 powstaną 2 zespoły garaży (zespół garaży „B” i zespół garaży „C”) natomiast na dz. nr 151/49 powstanie 1 zespół garaży (zespół garaży „A”). Na części działek 151/48, 151/49 i 151/2 projektuje się utwardzenie terenu, które będzie spełniać rolę dojazdów i placów manewrowych dla garaży. Na części działki 151/47 zaprojektowano przyłącza do kanalizacji deszczowej. Pozostała część terenów przewidziana jest pod zagospodarowanie zielenią niską. Zjazdy na działkę nr 151/48 z drogi wewnętrznej oznaczonej jako dz. nr 151/2 natomiast dojazd do działki nr 151/49 z drogi wewnętrznej oznaczonej jako dz. nr 151/47. Działka 151/48 wymaga niwelacji terenu oraz wykonania nasypu na części działki.

Budynki garażowe wolnostojące są obiektami parterowymi. Obiekty posiadają prostokątne, zwarte bryły. Zespół garaży „A” posiada 11 stanowisk postojowych, natomiast zespoły garaży „B” i „C” posiadają po 20 stanowisk postojowych.

Wysokość budynków od gruntu wynosi 3,02 m. Długość budynku zespołu garaży „A” wynosi 36,82 m natomiast budynków garażowych w zespole „B” i „C” wynosi 33,50 m.

Wjazd na działkę nr 151/48 będzie się odbywał z drogi wewnętrznej oznaczonej jako dz. nr 151/2, natomiast dojazd do działki nr 151/49 odbywać się będzie z drogi wewnętrznej oznaczonej jako dz. nr 151/47, która łączy się drogą wewnętrzną oznaczonej jako dz. nr 151/2. Działka 151/2 łączy się z drogą gminną miejską (dz. nr 4/19 i 298/2 – ul. Juranda ze Spychowa). Zjazdy, dojazdy i plac manewrowy przy garażach będą utwardzone płytami betonowymi typu Yomb.

Przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej, która jest drogą gminną miejską oznaczoną jako działka nr 4/19 i 298/2 (ul. Juranda ze Spychowa), poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 151/2 i 85/7. Usytuowanie działek związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu przedstawia załącznik nr 1.

4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Powierzchnia zabudowy:

zespół garaży „A”	.....	250,07 m ²
zespół garaży „B”	.....	409,37 m ²
zespół garaży „C”	.....	409,37 m ²
RAZEM:	.....	1 068,81 m²

Powierzchnia użytkowa:

zespół garaży „A” - 11 boksów	.....	18,05 m ² (1 boks) x 11 = 198,55 m ²
zespół garaży „B” - 20 boksów	.....	18,05 m ² (1 boks) x 20 = 361,00 m ²
zespół garaży „C” - 20 boksów	.....	18,05 m ² (1 boks) x 20 = 361,00 m ²
RAZEM:	.....	920,55 m²

Kubatura:

zespół garaży „A”	.....	579,91 m ³
zespół garaży „B”	.....	1 039,84 m ³
zespół garaży „C”	.....	1 039,84 m ³

Długość:

zespół garaży „A”	.....	36,82 m
zespół garaży „B”	.....	33,50 m
zespół garaży „C”	.....	33,50 m

Szerokość:

zespół garaży „A”	.....	6,23 m
zespół garaży „B”	.....	12,22 m
zespół garaży „C”	.....	12,22 m

Wysokość:

zespół garaży „A”	.....	3,02 m
zespół garaży „B”	.....	3,02 m
zespół garaży „C”	.....	3,02 m

Liczba kondygnacji:

zespół garaży „A”	.....	1
zespół garaży „B”	.....	1
zespół garaży „C”	.....	1

Projekt zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2.

5. LICZBA LOKALI GARAŻOWYCH

W budynkach garażowych zaprojektowano boksy garażowe (miejsca do postoju samochodów) w następujących ilościach:

Zespół garaży „A” – 11 boksów,

Zespół garaży „B” – 20 boksów,

Zespół garaży „C” – 20 boksów

III. PLAN FINANSOWY

1. ZAŁOŻENIA ORGANIZACYJNO – FINANSOWE.

Koszty budowy garaży stanowią podstawę do ustalenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości wkładu budowlanego.

Zezwala się na wybudowanie mniejszej ilości garaży w zależności od ilości nabywców, co wiązało będzie się z ponownym wyliczeniem kosztów rzeczowo-finansowych zadania inwestycyjnego.

Inwestycja realizowana będzie ze środków przyszłych nabywców w trybie art. 18 u.s.m., jak i środków własnych Spółdzielni.

Koszt rzeczowo-finansowy			
Lp.	Rodzaj kosztów	Koszt [netto]	Koszt [brutto]
1	Roboty budowlane	1 688 759,20	2 077 173,82
2	Instalacja elektryczna	102 841,27	126 494,76
3	Oświetlenie terenu	43 869,94	53 960,03
4	Kanalizacja deszczowa	117 247,98	144 215,02
5	Utwardzenie terenu	241 645,69	297 224,20
6	Roboty ziemne	74 989,22	92 236,74
RAZEM:		2 269 353,30	2 791 304,56
Koszty towarzyszące			
7	Projekt budowlany	34 440,00	34 440,00
8	Mapa do celów projektowych	900,00	1 107,00
RAZEM:		35 340,00	35 547,00
Koszty dodatkowe			
9	Koszty obsługi (3,0%)	69 140,80	85 043,18
10	Rezerwa (5 %)	115 234,67	141 738,64
RAZEM:		184 375,46	226 781,82
Koszty działki gruntowej			
11	Powierzchnia działki 151/48 - 2 131 m2 Powierzchnia działki 151/49 - 700 m2 RAZEM - 2 831 m2 Cena 116,21 zł/m2 netto	328 991,00	404 658,93
SUMA:		2 818 059,76	3 458 292,31
Koszt lokalu garażowego		55 256,07	67 809,65

Powierzchnia użytkowa garaży: 51 boksów x 18,05 m² = 920,55 m²

Przyjęty do kalkulacji kosztów planu rzeczowo-finansowego poziom cen:
II półrocze 2023r.

