

**Przewodnik Inwestora**  
**dla realizacji inwestycji**  
**„Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej**  
**wraz z instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi i budową garaży**  
**na os. Sikorskiego w Miechowie”**

Podstawa prawna § 154 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Miechowie.

I. Opis przedsięwzięcia

Budowa 3 segmentów domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej realizowana będzie na działce nr 2923, o powierzchni terenu: 0,7219 ha, w obrębie 0001 Miechów, na os. Sikorskiego w Miechowie. Każdy segment obejmuje 4 domy o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, z przynależącym ogródkiem. Domy posiadają przed domem teren o powierzchni ok.35m<sup>2</sup> oraz ogródek za domem o powierzchni ok. 95m<sup>2</sup>. Domy zostaną wyposażone w instalacje gazową, elektryczną, wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

Inwestycja obejmuje również wykonanie ciągu pieszo – jezdni z kostki brukowej i oświetlenia ulicznego.

1. Domy w zabudowie szeregowej - trzy segmenty:

- segment 1 - 4 domy o powierzchni użytkowej: 387,92m<sup>2</sup> (96,98m<sup>2</sup> – 1 dom),

- segment 2 - 4 domy o powierzchni użytkowej: 387,92m<sup>2</sup> (96,98m<sup>2</sup> – 1 dom),

- segment 3 - 4 domy o powierzchni użytkowej: 387,92m<sup>2</sup> (96,98m<sup>2</sup> – 1 dom),

gdzie na każdy dom przypada:

a) łączna powierzchnia działki dla domów ok. 194 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia zabudowy domu - 64,25 m<sup>2</sup>,

b) podjazd przed budynkiem na terenie działki,

c) chodnik w strefie wejścia do domu,

d) ogrodzenie działki z trzech stron, brak ogrodzenia domu od frontu, teren posesji oświetlony,

e) od strony ogrodu ukształtowanie terenu wraz z humusem.

II. Krąg osób na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do domu w ramach realizowanej inwestycji.

1. Oferta jest skierowana do nieograniczonego kręgu osób.

2. Ze wszystkimi przyszłymi nabywcami domów Spółdzielnia będzie zawierała Umowy rezerwacyjne poprzedzające zawarcie Umów o budowę domu zobowiązującą strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności (akt notarialny)

3. Opłata rezerwacyjna wynosi 30 000zł i winna być niezwłocznie wpłacona po złożeniu formularza zgłoszeniowego, nie później niż w dniu podpisania Umowy rezerwacyjnej ze Spółdzielnią. Dokonanie w/w wpłaty uprawnia do podpisania Umowy rezerwacyjnej. W przypadku braku jej zawarcia środki te zostaną zwrócone.

4. Opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia domu jednorodzinnego.

5. Umowa rezerwacyjna będzie wskazywać termin zawarcia Umowy o budowę domu.

### III. Standard wykonania domów jednorodzinnych

#### **Konstrukcja i elementy zewnętrzne**

Układ konstrukcyjny mieszany - ściany konstrukcyjne murowane, stropy żelbetowe wylewane.

#### **Konstrukcja**

- fundament – ławy i stopa żelbetowa,
- strop – żelbetowy,
- dach – więźba dachowa o konstrukcji jętkowo - krokwiowej, pokrycie z blachodachówki,
- obróbki dachowe systemowe lub wykonane indywidualnie z blachy stalowej powlekanej gr. 0,55mm, rynny i rury spustowe odpowiednio Ø12mm wg rozwiązań systemowych,
- ściany konstrukcyjne - z pustaków z betonu komórkowego H+H , grubości 24 cm, ocieplone styropianem gr. 15cm,
- ściany działowe - z pustaków z betonu komórkowego H+H , grubości 12 cm i 24 cm,
- schody – żelbetowe monolityczne,
- balkon – płyta żelbetowa monolityczna, wykończona posadzką z płytek ceramicznych, balustrady: stalowe,
- elewacje - wykończone tynkiem silikonowym, w kolorze jasnym szarym oraz białym, fragmenty elewacji z okładziną drewnianą,
- okna i drzwi balkonowe - zespolone z PVC białe z okleiną zewnętrzną w szarym kolorze,
- drzwi zewnętrzne - antywłamaniowe, o konstrukcji stalowej, ocieplane
- parapety zewnętrzne i obróbki blacharskie - z blachy powlekanej,
- schody/podesty zewnętrzne na gruncie - z płyt betonowych.

#### **Wykończenie wewnętrzne**

- ściany - tynk gipsowy,
- sufity - tynk gipsowy
- posadzki - wylewka betonowa o grubości do 5cm, przygotowana pod wykończenie,
- drzwi wewnętrzne - bez drzwi wewnętrznych,
- parapety wewnętrzne – bez parapetów.

#### **Instalacje**

- wew. instalacja c.o. - kocioł c.o. gazowy, dwufunkcyjny z otwartą komorą spalania zlokalizowany w łazience na parterze; ogrzewanie podłogowe; system ogrzewania wodny pompowy w układzie zamkniętym z naczyniem zbiorczym ciśnieniowym;
- wew. instalacja wodociągowa,
- wew. instalacja kanalizacji sanitarnej - wykonana z rur PVC koloru szarego; piony zakończone zaworami napowietrzającymi oraz rurami wywiewnymi wyprowadzonymi ponad połacie dachową,
- wew. instalacja gazowa - doprowadzona do paleniska kotła oraz kuchni gazowej; zasilana z projektowanej zew. instalacji gazowej;
- zew. instalacja gazowa; kurek główny wraz z licznikiem znajduje się w szafce na granicy działki,
- przyłącze wodociągowe - zasilane z projektowanej sieci wodociągowej oraz doprowadzone do miejsca montażu wodomierza,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej - włączone do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- sieć wodociągowa;

- sieć kanalizacji sanitarnej;
- sieć kanalizacji deszczowej;
- instalacja wentylacyjna - wentylacja grawitacyjna,
- instalacja elektryczna – złącze ZKP na granicy dwóch posesji; w kuchni przewidziano obwód 3 fazowy do zasilania kuchni elektrycznej,
- instalacja dzwonekowa - przy drzwiach wejściowych
- instalację teletechniczną - telewizyjną, internetową.

#### IV. Źródła finansowania inwestycji i zapewniony środek ochrony.

Inwestycja będzie realizowana przez Spółdzielnię ze środków przyszłych nabywców domów.

#### V. Organizacja obsługi procesu inwestycyjnego.

Wybór wykonawcy zadania inwestycyjnego zostanie dokonany zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą „Regulaminem zlecenia obcym Wykonawcom dostaw i usług w Spółdzielni Mieszkaniowej Przyszłość” - Uchwała nr 116 z dnia 13.12.2016r.

Spółdzielnia nie dysponuje siłami własnymi do wykonania planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Obsługa działalności inwestycyjnej jest prowadzona w Spółdzielni przez Dział Techniczny. Pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego lub Kierownika Budowy (z ramienia Spółdzielni) sprawować będzie na podstawie zawartej przez Spółdzielnię umowy osoba fizyczna/firma zewnętrzna.

Osoby, które będą pełniły obowiązki Inspektorów nadzoru ( Kierowników) branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej będą posiadały odpowiednie kwalifikacje zawodowe potwierdzone decyzjami o stwierdzeniu przygotowania zawodowego.

#### VI. Planowane terminy realizacji inwestycji.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji zadania – II/III kwartał 2018r.

Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji uzależniony jest od ilości chętnych na budowę domów (od ilości podpisanych umów rezerwacyjnych) oraz wyboru Wykonawcy i warunków realizacji określonych w zawartej umowie.

Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji – IV kwartał 2019r. / I kwartał 2020r.