



Marek Szymański – Prezes Zarządu
Maciej Mielecki – Zastępca Prezesa Zarządu

Oferta współpracy dla
Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”
W Poznaniu

Gdańsk, 15.02.2022

Oferta

W imieniu GRI Polska Sp. z o.o., składamy Państwu ofertę współpracy, której celem jest wybudowanie budynków wielorodzinnych w systemie lokatorskiego prawa do lokalu w ramach „Narodowego Programu Mieszkaniowego”.

„Narodowy Program Mieszkaniowy” określa politykę mieszkaniową państwa w horyzoncie średniookresowym. Polityka mieszkaniowa wprowadza rozwiązania zwiększające dostępność mieszkań. Na bazie dostępnych rozwiązań „Narodowego Programu Mieszkaniowego” powstał ekspercki program „Mieszkania lokatorskie i na wynajem z dojściem do własności”, którego jednym z filarów są spółdzielnie mieszkaniowe.

GRI Polska realizuje społeczny program budownictwa mieszkaniowego wpisujący się w ramy „Narodowego Programu Mieszkaniowego”. Spółdzielnie mieszkaniowe współpracujące z GRI Polska w 2021 roku rozpoczęły budowę 350 mieszkań w:

- SM Jawor 60 mieszkań SM inwestycja zakończona 320 mieszkań
- SM Jedynka 200 mieszkań -w trakcie procesu inwestycyjnego
- SM Dom Sosnowiec 1800 mieszkań złożone wnioski do BGK i w trakcie projektowania
- Wrocław SM Jedynka mieszkania w trakcie sprzedaży

W 2022 roku planowane jest rozpoczęcie budowy kolejnych 9000 mieszkań.

GRI Polska jest przedsiębiorstwem dysponującym profesjonalną kadrą wykonującą zadania z każdego etapu inwestycji budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem specyfiki spółdzielni mieszkaniowych. Nasza wiedza i doświadczenie pozwalają na sprawne, ustandaryzowane przeprowadzenie inwestycji dla naszych klientów bez konieczności rozbudowy ich struktur i ponoszenia zbędnych kosztów dodatkowych.

W ramach niniejszej oferty proponujemy Państwu :

1. Pozyskanie terenu przy uzgodnieniu z inwestorem S.M. Dębina
2. Audyt prawny spółdzielni z którego będzie jednoznacznie wynika że nie ma przeszkód formalnych i prawnych aby rozpocząć realizację inwestycji
3. Opracowanie i uzgodnienie koncepcji technologiczno-architektonicznej Inwestycji. (ustalenia będą prowadzone waz z wytypowanymi przedstawicielami S.M. Dębina)
4. Wykonanie - w oparciu o zatwierdzoną koncepcję - dokumentacji projektowej zagospodarowania terenu oraz dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej obiektów budowlanych niezbędną do uzyskania pozwolenia na budowę i zrealizowania zaprojektowanych obiektów budowlanych we wszystkich branżach.
5. Kompleksowe wykonanie zaprojektowanych obiektów budowlanych z niezbędną infrastrukturą oraz do uzyskania w imieniu i na rzecz Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanych w ramach umowy obiektów.
6. Organizacja finansowania mieszkań z Banku Gospodarstwa Krajowego budowanych w ramach Lokatorskiego Prawa do Lokalu jak również ubezpieczenie zaciągniętego na ten cel kredytu poprzez fundusz gwarancyjny. (dla zminimalizowania ewentualnej odpowiedzialności mieszkańców)

7. Wsparcie procesu sprzedaży mieszkań – dzięki ogólnopolskiemu serwisowi mieszkanielokatorskie.pl oraz doświadczeniu i własnemu działowi handlowemu zapewniamy skuteczne dotarcie do klientów.
8. Dostarczenie wzorów dokumentów, w tym m.in. wzór umowy: rezerwacyjnej, o wybudowanie i ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu, regulamin naboru, regulamin rozliczania kosztów, wzory uchwał Rady Nadzorczej oraz projekty uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni niezbędnych do prowadzenia inwestycji.

Pragniemy podkreślić, że nasza oferta i realizowanie inwestycji w zaproponowanej przez GRI Polska formule oznacza brak ryzyka dla Państwa Spółdzielni, ponieważ Spółdzielnia ponosi minimalne koszty do momentu rozpoczęcia inwestycji.

Do rozpoczęcia inwestycji muszą być spełnione poniższe warunki:

- o posiadanie pozwolenia na budowę,
- o zapewnienie finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego,
- o 100% podpisanych umów z lokatorami i wpłacone wkłady budowlane,
- o podpisana ryczałtowa umowa z Generalnym Wykonawcą, bez możliwości zwiększenia wynagrodzenia GW.

Powyższe odwrócenie procesu inwestycyjnego oznacza brak ryzyka dla Spółdzielni w porównaniu z tradycyjnym procesem realizacji inwestycji budowlanej.

Dodatkowo, proponujemy Państwu zastosowanie dwóch mechanizmów zabezpieczających płynność Spółdzielni:

- kaucja w wysokości trzymiesięcznej raty kredytu przypadającego na dane mieszkania;
- fundusz rezerwowy, tj. każdy lokator od momentu odebrania lokalu będzie wpłacał 1 zł od metra kwadratowego lokalu do momentu całkowitego rozliczenia się ze Spółdzielnią.

Zastosowane mechanizmy płynnościowe oraz innowacyjny proces realizacji inwestycji eliminują całkowicie ryzyko finansowe dla Spółdzielni, gdyż koszty realizacji 1 m² kształtują się poniżej rynkowych cen wynajmu 1 m² dla porównywalnych lokalizacji.

Miesięczna rata za mieszkanie 40 m ²	40 x 24,71 zł = 988,40 zł miesięcznie
Średnia cena najmu 40 m ² mieszkania w okolicy miejsca inwestycji	1808,7 zł miesięcznie

Miesięczny koszt spłaty (dla nowych członków spółdzielni) i obecnych = 24,71 zł/m² przy wstępnych założeniach: 24 miesiące budowy, oprocentowanie miesięczne z WIBOR 3,65% okres spłaty: 30 lat.

Koszty realizacji inwestycji w programie „Mieszkania lokatorskie i na wynajem z dojściem do własności” dla inwestycji w Poznaniu:

KOSZT	Netto Zł/PUM
Teren	854
Dokumentacja projektowo-kosztorysowa	150
Pozyskanie finansowania	30
Roboty budowlane*	5700

Koszty spółdzielni	100
Nadzór GRI	150
Reklama i Marketing	30
Koszty finansowe (prowizja + odsetki w trakcie budowy)**	213,03
rezerwa	162,60
Szacowana cena Brutto (zł/mkw.)	8237,25

*ostateczna cena zależy od wybranej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” w Poznaniu oferty Generalnego Wykonawcy

**ostateczne koszty finansowe zostaną podane przed podpisaniem umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, gdyż zależą od indywidualnie wynegocjowanych warunków

W trakcie realizacji na konto S.M.Dębina wpłynie 1 750 000 zł netto koszty ogólne i 1 750 000 zł nadzory (kosztów ogólnych i dedykowanych w związku z realizowaną inwestycją)

Dodatkowo, pragniemy zaznaczyć, że wkład własny dla każdego lokalu mieszkalnego będzie wynosić 1000 zł/PUM (kalkulacja zakłada grant bezzwrotny w wysokości 25%).

Współpracujemy z Polskimi podmiotami na każdym etapie planowanej inwestycji i promujemy lokalnych wykonawców i partnerów.

Na każdym etapie GRI Polska zobowiązuje się do kompleksowego zaprojektowania i realizacji inwestycji zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i normami, a treść dokumentacji winna być dostosowana do specyfiki i charakteru inwestycji.

Dziękujemy za zaufanie, jakim obdarzyli Państwo GRI Polska. Będziemy zaszczytzeni, mogąc całościowo wesprzeć Państwa Spółdzielnię w procesie realizacji inwestycji mieszkaniowej. W razie jakichkolwiek pytań, zapraszamy do kontaktu.

GRI Polska Sp. z o.o.
ul. Jana Solikowskiego 1A/13
80-393 Gdańsk
NIP: 5842747512 REGON: 363799855
[3]

Z wyrazami szacunku,

Wojciech Umiński

Prezes Zarządu