

**Informacja nt. realizacji
przedsięwzięcia pn.
„Budowa osiedla mieszkaniowego
Bursztynowy Hel”,
w tym sprawozdanie z działalności
spółki Bursztynowy Hel Sp. z o. o.**

I. Koncepcja budowy osiedla

W styczniu 2017 roku została opracowana na zlecenie Gminy Miejskiej Hel przez ECOLOGIQ Sp. z o. o. z Gdańska, koncepcja budowy trzech budynków mieszkalnych, w których planowano 60 - 66 lokali mieszkalnych.

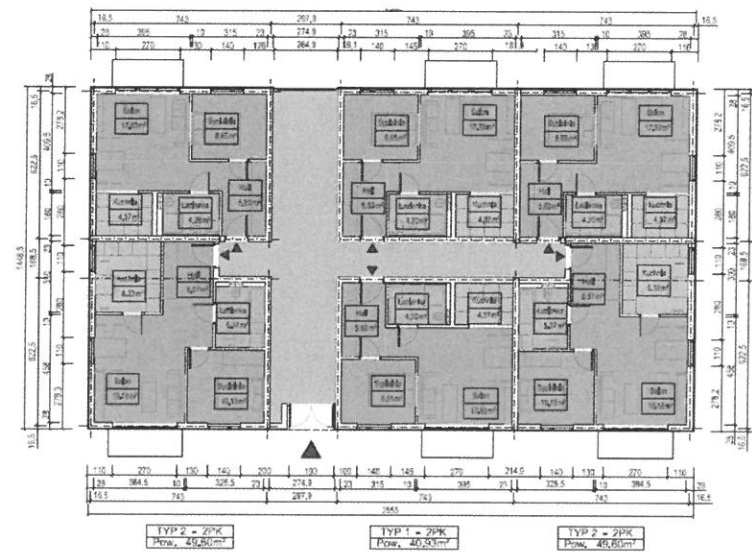
ZESPÓŁ MIESZKANIOWY

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

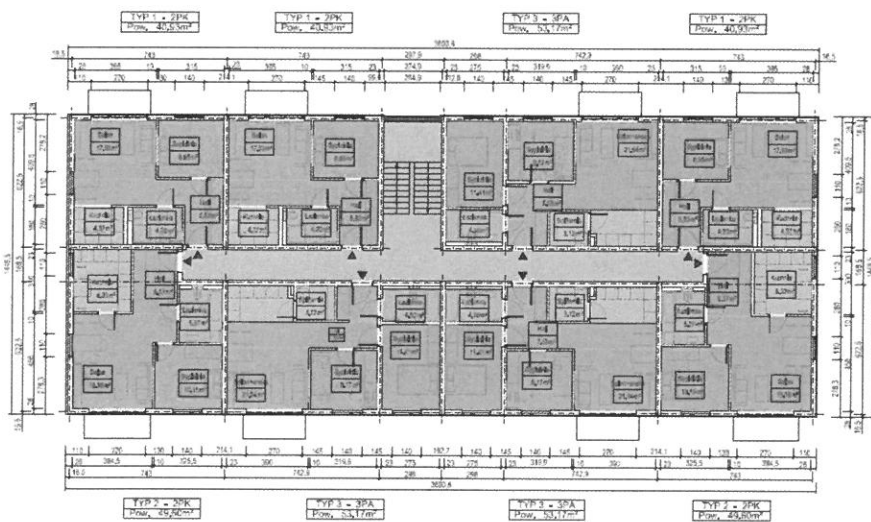


ADRES INWESTYCJI
HEL, DZIAŁKA NR 738/2

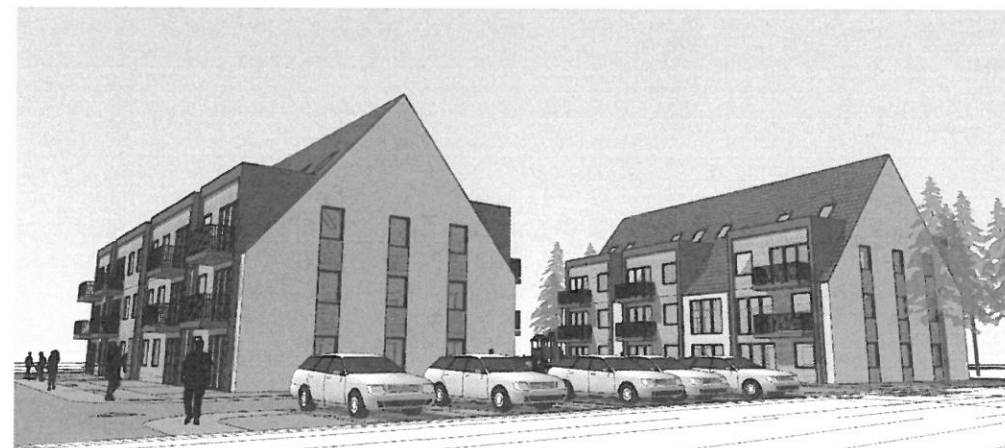




RZUT PARTERU



RZUT I PIĘTRA



II. Projekt budowlany

W dniu 27.07.2017 roku podpisana została umowa na opracowanie projektu budowlanego jednego z trzech planowanych budynków. Wykonawcę wyłoniono w drodze zapytanie o cenę i została nim firma SIMAF Sp. z o. o. Gliwice.

Termin wykonania – 90 dni od dnia podpisania umowy.

Wynagrodzenie – 45.800,00 zł, w tym podatek VAT.

Opracowanie zostało ukończone i przekazane w terminie, w październiku 2017 r.

PROJEKT BUDOWLANY
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z DWOMA ZBIORNIKAMI NA GAZ PŁYNNY
I WEWNĘTRZNĄ INSTALACJĄ GAZOWĄ
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
W MIEJSCOWOŚCI HEL

STAROSTA PUCKI
ul. Orzeszkowej 5
84-100 Puck

Załącznik nr 1 do decyzji nr 4065/GA/15/1814
z dnia 31.07.2015 r.

Lokalizacja: Hel ul. Sztormowa, dz. nr 738/6, Obreń 0001 Hel, jednostka ewidencyjna Gmina 221101_1 Hel

Kategoria obiektu: X/II

Inwestor: Gmina Miejska Hel, ul. Wiejska 50

Autorzy opracowania: SIMAF Sp. z o.o., ul. Karłowicza 58, 44-100 Gliwice

Projektant:
mgr inż. arch. Anna Chabierko - Lucza
mgr inż. arch. Marusz Zjawiony

Sprawdzający:
mgr inż. arch. Marusz Zjawiony

- projekt architektoniczno-budowlany
mgr inż. arch. Anna Chabierko - Lucza
mgr inż. arch. Marusz Zjawiony

- projekt konstrukcyjny
mgr inż. Paweł Mitas
mgr inż. Rudolf Szyguda

- projekt instalacji sanitarnych
mgr inż. Zofia Nosiadek
mgr inż. Edward Michalik

- projekt instalacji elektrycznych
mgr inż. Jacek Manka
mgr inż. Lucyna Klich

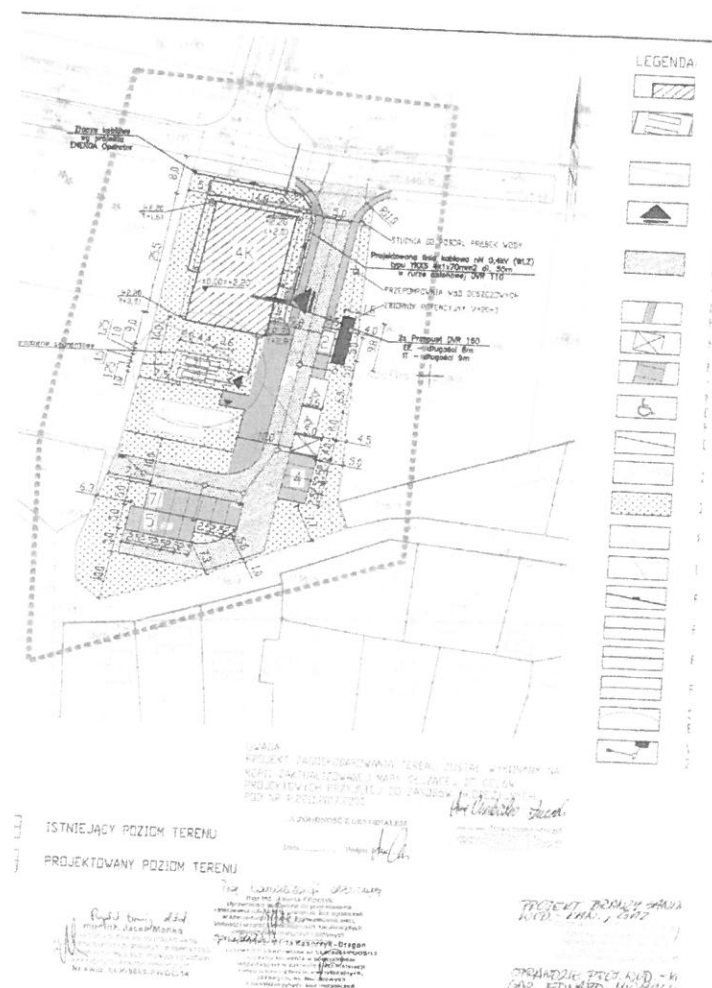
- projekt kanalizacji deszczowej
mgr inż. Jolanta Filipczyk
mgr inż. Maria Kasprzyk-Dragon

Date opracowania: październik, 2017 r.

Zestawienie powierzchni terenu oraz powierzchni użytkowej budynku

Zestawienie powierzchni terenu:

projektowany budynek mieszkalny (pow. zabudowy) –	378,14 m ²
drogi, miejsca parkingowe i dojścia piesze -	879,06 m ²
teren placu zabaw -	270,00 m ²
miejsce posadowienia zbiorników gazu LPG -	58,80 m ²
miejsce składowania odpadów stałych -	20,00 m ²
zieleń niska i wysoka -	1586,00 m ²
Razem –	3172,00 m ²



Zestawienie powierzchni mieszkań:

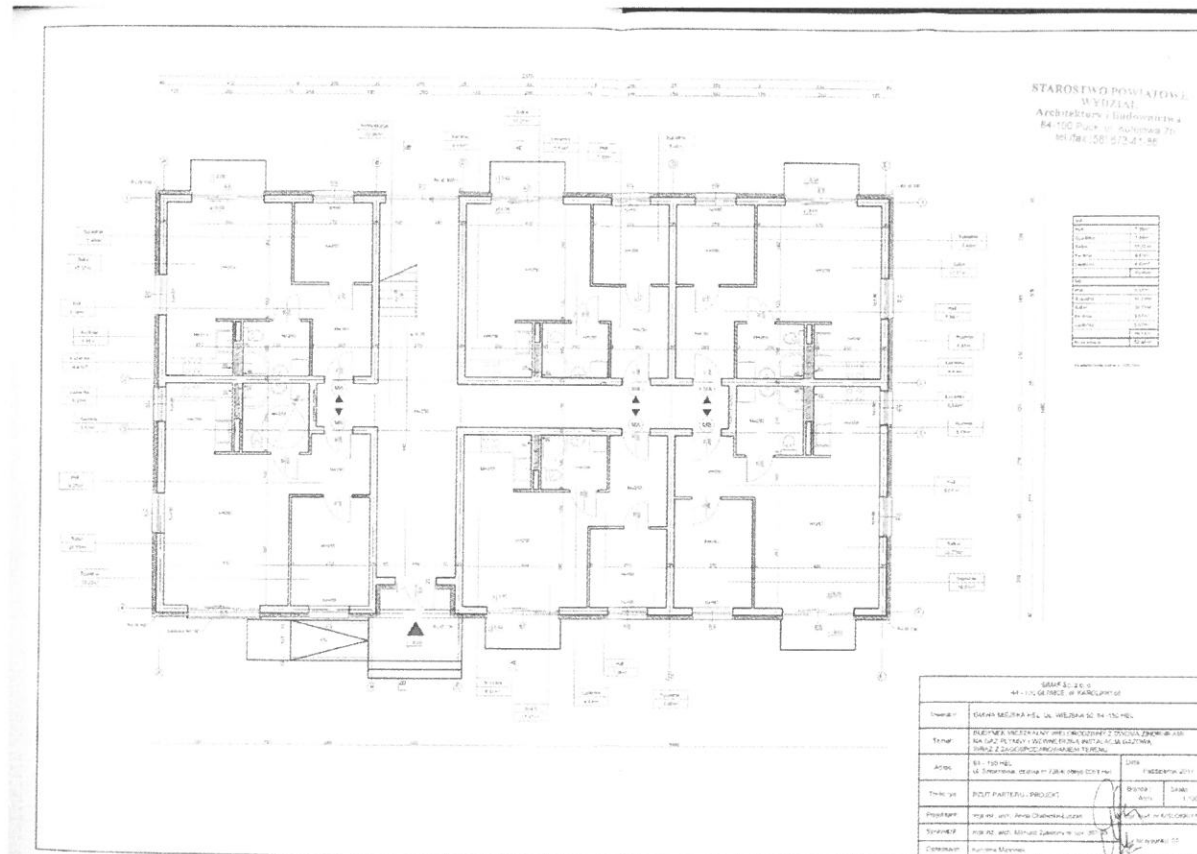
Parter:

Mieszkania oznaczone jako MA 4x – 40,95 m² – 163,80 m²

Mieszkania oznaczone jako MB 2x - 49,51 m² – 99,02 m²

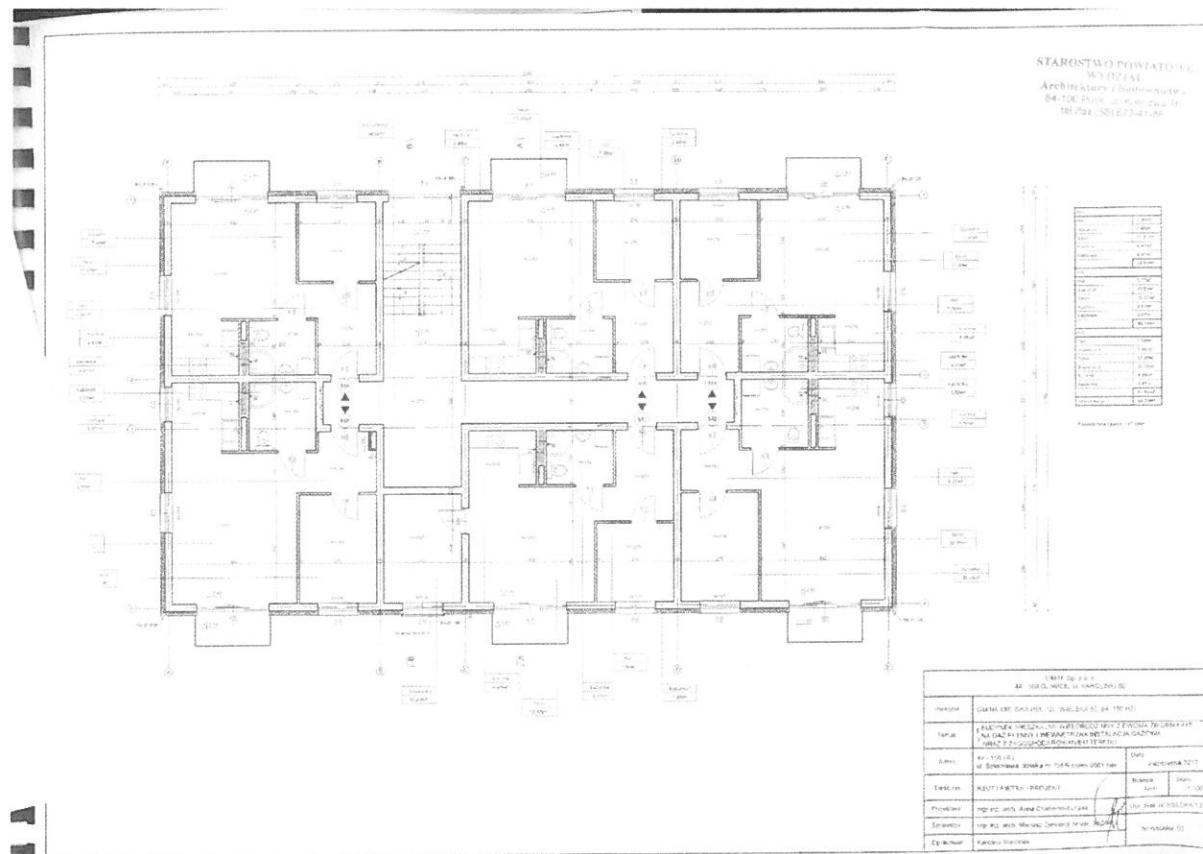
Komunikacja – 52,48 m²

Razem parter - 315,30 m2



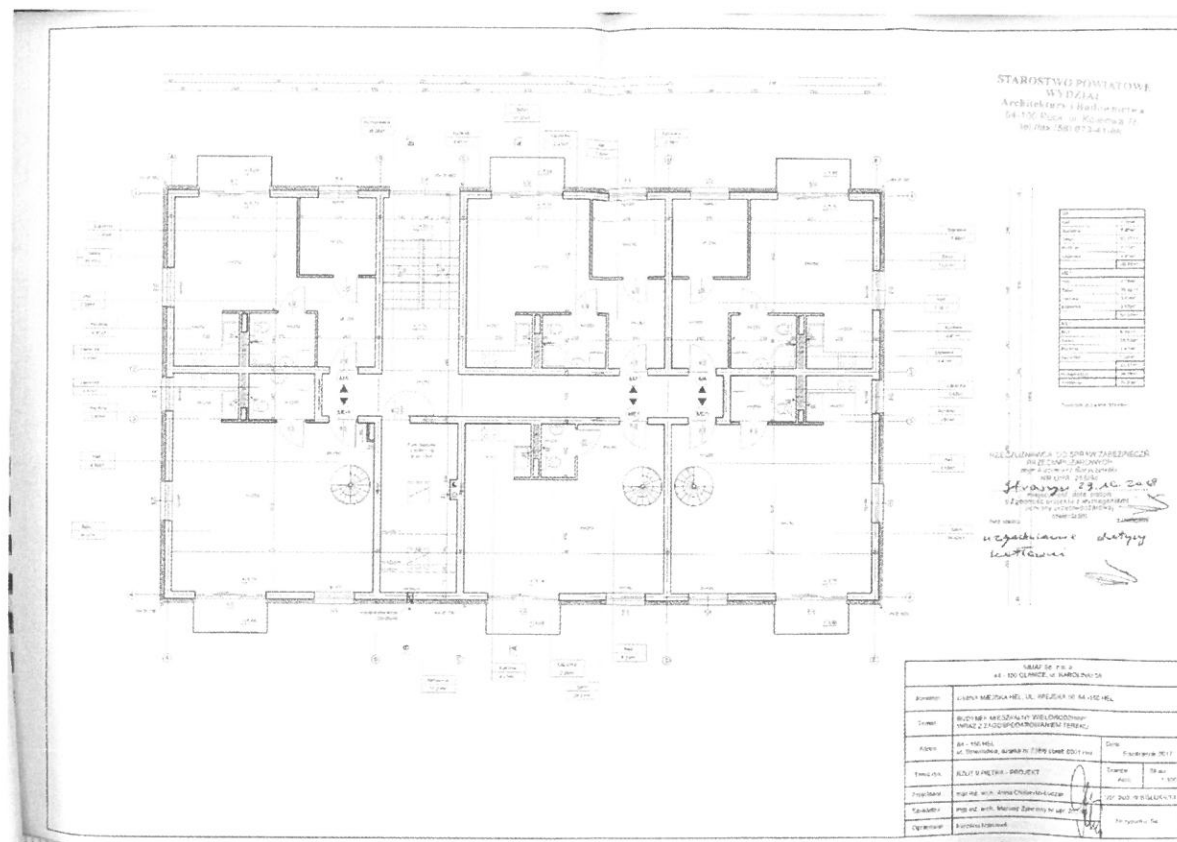
Mieszkania oznaczone jako MA	3x – 40,95 m ² – 122,85 m ²
Mieszkania oznaczone jako MB	2x - 49,51 m ² – 99,02 m ²
Mieszkania oznaczone jako MC	1x - 51,18 m ² - 51,18 m ²
Komunikacja	– 42,25 m ²
Razem I piętro	- 315,30 m ²

Razem I piętro - 315,30 m²



Mieszkania oznaczone jako MA	3x – 40,95 m ² – 122,85 m ²
Mieszkania oznaczone jako MD1	2x - 50,34 m ² – 100,68 m ²
Mieszkania oznaczone jako ME1	1x - 41,47 m ² - 41,47 m ²
Kotłownia	- 12,02 m ²
Komunikacja	– 38,28 m ²
Razem II piętro	- 315,30 m ²

Razem II piętro - 315,30 m²



Mieszkania oznaczone jako MD2 2x - 52,64 m² – 105,28 m²

Mieszkania oznaczone jako ME2 1x - 65,68 m² - 65,68 m²

Razem poddasze - 170,96 m²

Mieszkania oznaczone jako MD2 2x - 30,14 m² – 60,28 m²

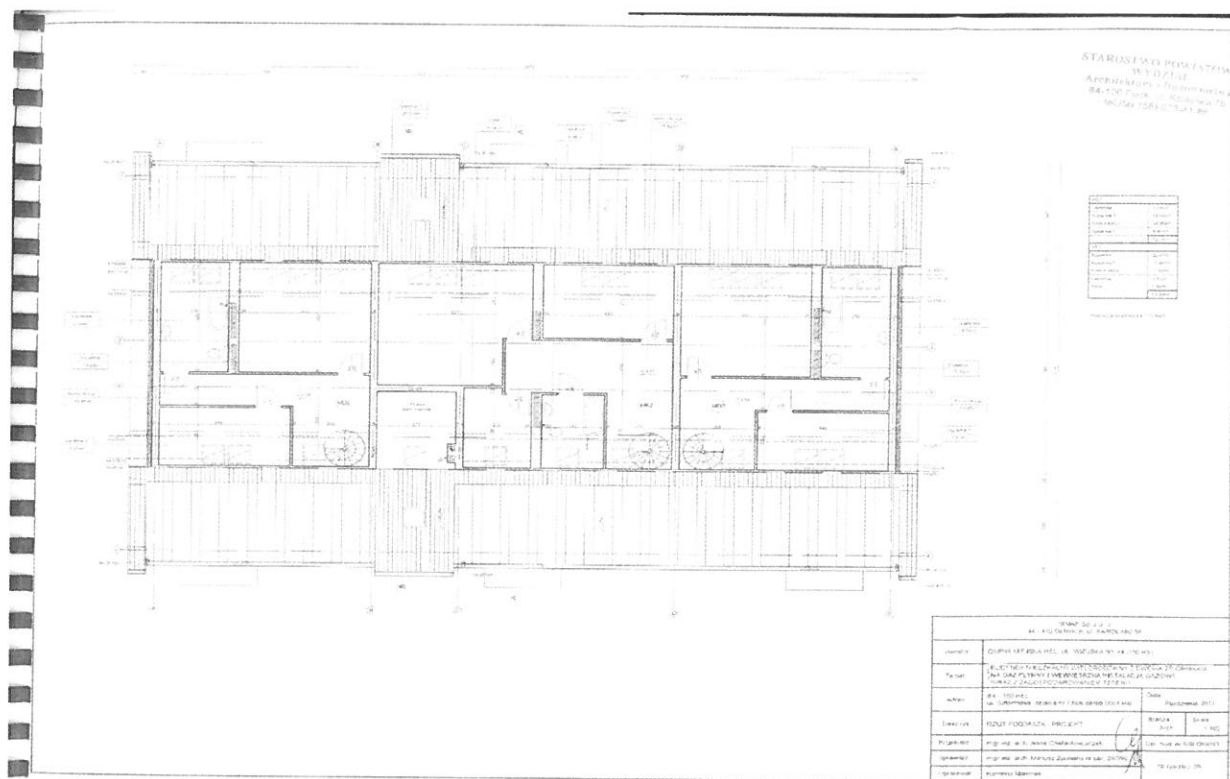
Mieszkania oznaczone jako ME2 1x - 52,28 m² - 52,28 m²

Razem poddasze - 112,56 m²

Razem powierzchnia całkowita - 1116,86 m²

Razem powierzchnia użytkowa - 1058,46 m²

Kubatura - 3775,72 m3



Kosztorys inwestorski

Opracowany w IV kwartale 2017 roku i przewidywał następujące koszty wykonania robót (kwoty podane z podatkiem VAT):

• Roboty ogólnobudowlane	-	2.248.091.95 zł,
• Roboty elektryczne	-	393.115.17 zł,
• Roboty sanitarne	-	424.860.01 zł,
• Razem	-	3.066.067,13 zł.

Kosztorys nie zawierał kosztów wykonania zagospodarowania terenu (miejsca parkingowe, plac zabaw, zielen, dojścia i dojazdy). Szacunkowy koszt tych prac to ok. 400.000 zł brutto.

Kosztorys, podobnie jak projekt budowlany, zakładał oddanie mieszkań w stanie deweloperskim (mieszkania do samodzielnego wykończenia, wykonane tynki i posadzki, drzwi zewnętrzne, instalacje sanitarne i elektryczne, do wykonania drzwi wewnętrzne, glazura w łazienkach, malowanie ścian, podłogi, biały montaż).

III. Pozwolenie na budowę

1. W dniu 15.11.2017 r. złożony został wniosek o pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Pucku.
2. W dniu 01.12.2017 r. Starosta Pucki wydał postanowienie o konieczności przedłożenia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku stosownych dokumentów zgodnie z art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
3. W dniu 08.01.2018 r. Starosta Pucki wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez RDOŚ w Gdańsku.
4. W dniu 12.02.2018 r. RDOŚ w Gdańsku wydał postanowienie nakładające na Gminę Miejską Hel obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.
5. W dniu 22.08.2018 r. RDOŚ w Gdańsku przesłał Staroście Puckiemu raport oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, celem umożliwienia zapoznania się z nim społeczeństwu.
6. W dniu 31.10.2018 r. Starostwa Pucki wydał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki 738/6.

STAROSTA PUCKI
ul. Orzeźkowej 5
84-100 Puck

AB.6740.1368.2017.EF

(ur. rejestru organu wydającego decyzję)

Puck, dnia 31.10.2018r.

DECYZJA NR AB/EF - 6740 / 55 / 18 / H

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1352) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 15.11.2017 r.,

zawieram projekt budowlany¹⁾ i udzielam pozwolenia na budowę²⁾

dot.

GMINY MIEJSKIEJ HEL
ul. Wiejska 50, 84-150 Hel
objętość:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną
na terenie działki nr 738/6 położonej w miejscowości Hel, jednostka ewidencyjna: 221101_1 -
Hel, obręb ewidencyjny: 0001 – Hel

autorzy projektu:

ARCHITEKTURA: mgr inż. arch. Anna Chaberk-Luczak, upr. Nr 8/SLOKK/13 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ewidencyjnym SL-1620, mgr inż. arch. Mariusz Zawilski, upr. bud. Nr 397/90 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ewidencyjnym SL-0170.

KONSTRUKCJA: mgr inż. Paweł Miłoś, upr. bud. Nr SLK-5396/PWOK/14 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ewidencyjnym SLK-BO-8787/14, mgr inż. Rudolf Szydło, upr. bud. Nr 140-79/Op do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ewidencyjnym SLK-BO-2720/01.

INSTALACJE ELEKTRYCZNE: mgr inż. Jacek Małach, upr. bud. Nr SLK-5669/PWOE/14 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, do projektowania bez ograniczeń, wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ewidencyjnym SLK-IE-8971/15, inż. Łucyna Klich, upr. Nr 425/93 do projektowania w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych, wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ewidencyjnym SLK-IE-3487/01.

INSTALACJE SANITARNE mgr inż. Zofia Nowiutek, upr. Nr III/81 w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji sanitarnych i instalacji gazowych do projektowania bez ograniczeń, wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ewidencyjnym SLK-IS-7942/02, inż. Bud. Edward Muchalik, upr. Nr 250/79 do sporządzania projektów instalacji sanitarnych, wpisany na listę Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ewidencyjnym SLK-IS-4124/03.

INSTALACJE KANALIZACJI DESZCZOWEJ: mgr inż. Jolanta Filipczyk, upr. SLK-4712/PWOS/13 do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wodocigowych, gazowych, wodocigowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby

Inżynierów Budownictwa pod numerem ewidencyjnym SLK-IS-8306/13, mgr inż. Maria Kuszpik - Dragon, upr. SLK-4065/POOS/12 do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wodocigowych, gazowych, wodocigowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ewidencyjnym SLK-IS-7932.

z zachowaniem następujących warunków:

1) na budowę należy uzyskać Inspekcję nadzoru inwestorskiego nadzorującego sprawowanie do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń zgodnie z § 2.1.1 i § 2.2 – Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rozdziałów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie Inspektora nadzoru inwestorskiego. (Dz. U. Nr 138, poz. 1551).

2)

wynikających z

UZASADNIENIE

W dniu 15.11.2017 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Hel, ul. Wiejska 50, 84-150 Hel o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 738/6 położonej w miejscowości Hel (jednostka ewidencyjna: 221101_1 - Hel, obręb ewidencyjny: 0001 – Hel), wraz z dokumentacją budowlaną.

Zawiadomieniem z dnia 23.11.2017 r. wszczęto postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie oraz wystąpiono do Wydziału Rolnictwa i Ochrony Środowiska o zapewnienie możliwości wpływu przedmiotowej inwestycji na obszar Natura 2000.

Pismem znak ROS.610.50.2017 z dnia 27.11.2017 r. Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Pucku wskazał, iż nie ma uzasadnionych podstaw do wydania postanowienia w trybie art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) do zobowiązania inwestora do przedłożenia stosownych dokumentów Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska, który podjął decyzję o dalszym toku postępowania w zakresie oceny oddziaływania na środowisko. Z uwagi na powyższe bezwzględnie wydano postanowienie i nałożono na inwestora obowiązek przedłożenia stosownych dokumentów Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska zgodnie z art. 96 ust. 3 w.w. ustawy.

Poruszył w dniu 01.12.2017 r. postanowieniem znak AB.6740.1368.2017.PM nałożono na inwestora obowiązek uzupełnienia braków oraz niedociągłości stwierdzonych podczas sprawdzania przedłożonego wraz z wnioskiem projektu budowlanego. W dniu 05.01.2018 r. inwestor uzupełnił dokumentację budowlaną zgodnie z w.w. postanowieniem.

Ze względu na konieczność przedłożenia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku stosownych dokumentów zgodnie z art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) do czego zobowiązano inwestora postanowieniem z dnia 01.12.2017 r. zgodnie z art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, a więc do czasu uprzedniego rozstrzygnięcia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000, bądź jej braku, istnieje konieczność zawieszenia prowadzonego postępowania. W związku z tym w dniu 08.01.2018 r. oraz postanowieniem znak AB.6740.1368.2017.PM zawieszono postępowanie administracyjne. W dniu 15.02.2018 r. Wpłynęło postanowienie znak RDOŚ-Gd-WOC.43.123.2017.JG/MR.3 od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 12.02.2018 r. (l. dz. 5410/2018) nakładające na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032 dla planowanego przedsięwzięcia oraz nakładające obowiązek przedłożenia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku raportu o oddziaływaniu na obszar Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032. Następnie w dniu 22.08.2018 r. wpłynęło pismo z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku, Wydziału Obszarów Chronionych znak RDOŚ-Gd-WOC.43.31.2018.MR.4 z dnia 17.08.2018 r. (l. dz. 26143/2018) wraz z raportem o oddziaływaniu na obszar Natura 2000, sporządzonym dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wewnętrzną instalacją gazową i zbiornikami na gaz płynny wraz z zagospodarowaniem terenu na terenie działki nr 738/6 położonej w miejscowości Hel (jednostka ewidencyjna: 221101_1 - Hel, obręb ewidencyjny: 0001 – Hel). W związku z tym w dniu 30.08.2018 r. tut. organ pismem znak AB.6740.1368.2018.EF zwrócił się do Burmistrza Helu o podaniu do publicznej wiadomości informacji o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy, w tym także z treścią opracowanego raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie wskazano na możliwość składania wniosków i uwag do w.w. dokumentacji, w terminie 30 dni od daty publikacji niniejszego zawiadomienia tj. w terminie do 29.08.2018 r. do 29.08.2018 r.

Informacja ta została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Starostwa

Puckiego oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń urzędu Miasta Hel. W wyznaczonym terminie tj. 28.09.2018 r. wpłynęło pismo (l. dz. 30404/2018) Pani Małgorzaty Wójcik z uwagami, które wraz z dokumentami potwierdzającymi dokonania przez tut. organ w.w. czynności zostało przekazane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

W dniu 11.10.2018 r. wpłynęła kserokopia pisma z RDOŚ w Gdańsku (l. dz. 31866/18) znak RDOŚ-Gd-WOC.43.31.2018.MR.5 z dnia 09.10.2018 r. skierowane do Gminy Miejskiej Hel o ustosunkowanie się do uwag Pani Małgorzaty Wójcik w terminie 7 dni. Następnie w dniu 15.10.2018 r. wpłynęło pismo z Urzędu Miasta Hel znak RGK.6743.11.2018 (l. dz. 32113/2018) o podjęcie postępowania wraz z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku znak RDOŚ-Gd-WOC.43.31.2018.MR.6 z dnia 12.10.2018 r. uprzedzającym realizację planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 738/6 w miejscowości Hel w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000 z określeniem warunków, które należy uwzględnić w projekcie budowlanym. W związku z powyższym w dniu 15.10.2018 r. postanowieniem znak AB.6740.1368.2017.EF podjęto postępowanie administracyjne. I jednocześnie nałożono obowiązek uzupełnienia dokumentacji i dostosowania projektu do zgodności z warunkami wynikającymi z postanowienia RDOŚ w Gdańsku. Następnie w dniu 17.10.2018 r. do tut. organu wpłynęło do wiadomości postanowienie znak RDOŚ-Gd-WOC.43.31.2018.MR.6 z dnia 12.10.2018 r. (l. dz. 32404/2018) wydane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. W dniu 30.10.2018 r. wpłynęło pismo inwestora l. dz. 33690/2018 wraz z uzupełnioną dokumentacją projektową.

Zgodnie z wymogiem art.37 ustawy o obszarach morskich RP i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991r. (t.j. Dz. U. Nr 153 z 2003r. Poz. 1502) - pismem znak AB.6740.1368.2017.EF z dnia 29.10.2018 r. przekazano projekt budowlany i projekt decyzji o pozwoleniu na budowę - do Urzędu Morskiego w Gdyni, celem uzgodnienia.

Projekt decyzji o pozwoleniu na budowę został uzgodniony postanowieniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni znak INZ.2-KK-42013/262/18 z dnia 30.10.2018 r.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z uśrednionym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 35/6, 35/7, 37/5, 37/6, 37/14, przy ul. Dąbrowskiej w Helu, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/266/2001 przez Radę Miasta Helu w dniu 28 listopada 2001r.

Do projektu dołączono:

- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGIA-OPERATOR SA, Oddział w Gdańsku nr P17/046343 z dnia 29.09.2017r.

- warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych nr L. dz. 459/2017 z dnia 23.10.2017r.

Projektowany obiekt ustanowiony jest w obszarze Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 220032 w obszarze zrubanizowanym.

Projekt budowlany został sporządzony przez osoby posiadające właściwe uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania terenu został sporządzony zgodnie z warunkami techniczno - budowlanymi.

Starosta Pucki jako organ właściwy zgodnie z art. 81 ust. 1 i 2 prawa budowlanego w przypadku wniosku inwestora o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28) oraz po spełnieniu warunków określonych w art. 33 ust. 1, na podstawie art. 34 ust. 4 prawa budowlanego, zatwierdza przedstawiony projekt budowlany, określając jednocześnie w razie potrzeby, zawarte w art. 36 ust. 1 szczególne obowiązki wobec inwestora w toku prowadzenia robót budowlanych.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Integralną częścią niniejszej decyzji stanowi załącznik w postaci projektu budowlanego przedmiotowej inwestycji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Pomorskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz. 783 z późn. zm.), niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej.



Z up. Starosty Puckiego
NACZELNIK WYDZIAŁU
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

(poświadczam, że treść niniejszej decyzji jest zgodna z treścią projektu budowlanego i dokumentacji projektowej)

STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU
Wydział Architektury i Budownictwa
ul. Kołpowa 70, 84-100 Puck, tel. 58 67 34 136
www.starostwo-puck.pl

STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU
Wydział Architektury i Budownictwa
ul. Kołpowa 70, 84-100 Puck, tel. 58 67 34 136
www.starostwo-puck.pl

STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU
Wydział Architektury i Budownictwa
ul. Kołpowa 70, 84-100 Puck, tel. 58 67 34 136
www.starostwo-puck.pl

IV. Plan realizacji i finansowania przedsięwzięcia

1. Zgodnie z przyjętym założeniem, inwestycja miała być realizowana przez spółkę gminną EKO-HEL Sp. z o. o. Jednakże ze względu na stan finansów spółki, który mógł uniemożliwić uzyskanie kredytu na pokrycie kosztów budowy (spółka na koniec roku 2017 wykazała stratę w wysokości prawie 120 tys. zł, zobowiązania spółki wynosiły ponad 180 tys. zł), postanowiono o powołaniu nowej spółki gminnej. Rada Miasta Helu na sesji w dniu 21 grudnia 2017 r. podjęła uchwałę Nr XXXV/211/17 w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Bursztynowy Hel Sp. z o. o.

W trakcie dyskusji nad projektem uchwały radca prawny poinformował, cyt. z protokołu:

***„...- powołanie spółki celowej jest potrzebne w celu wybudowania mieszkań z kredytu,
- spółka EKO HEL przy obecnej kondycji finansowej mogłaby kredytu nie uzyskać....”***

Z kolei burmistrz poinformował, że cyt.:

***„...- spółka EKO Hel nie rokuje zabezpieczenia finansowego, dlatego podjęto decyzję o
powołaniu spółki celowej...”***

Bursztynowy Hel Sp. z o. o. została zarejestrowana w KRS w dniu 08.02.2018 r. pod nr 0000718003, kapitał spółki 5.000,00 zł, prezesem zarządu został pan Dariusz Andrykowski, na członków rady nadzorczej powołani zostali: Tadeusz Tomczyk, Grażyna Cern, Mariusz Malicki.

2. Analiza finansowa przedsięwzięcia

Biznes plan oraz analiza finansowa przedsięwzięcia opracowane zostały przez Kancelarię Prawną Leśny i Wspólnicy z Gniezna w kwietniu 2018 roku.

Głównym założeniem było finansowanie kosztów budowy z kredytu, którego spłata następowałaby z opłat wnoszonych przez przyszłych najemców wybudowanych mieszkań. W tej sprawie prowadzone były rozmowy z Bankiem Spółdzielczym w Pucku. Uzyskano wstępną pozytywną opinię co do możliwości uzyskania kredytu na finansowanie inwestycji.

Wynik analizy przedstawia tabela:

-dla okresu spłaty kredytu 15 lat (kwiecień 2018):

stawka czynszowa/m2	13,31 zł
Wielkość mieszkania	50,00m2
Miesięczny czynsz	665,59 zł
Miesięczna rata kapitałowo odsetkowa - równa	1 210,54 zł
Razem	1 876,13 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady brutto)	37,52 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady netto)	34,80 zł

- dla okresu spłaty 20 lat (czerwiec 2018, poza okresem spłaty skorygowano stawkę czynszu):

stawka czynszowa/m2	7,71 zł
Wielkość mieszkania	50,00m2
Miesięczny czynsz	385,60 zł
Miesięczna rata kapitałowo odsetkowa - równa	997,04 zł
Razem	1 382,64 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady brutto)	27,65 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady netto)	25,78 zł

- dla okresu spłaty 25 lat:

stawka czynszowa/m2	7,71 zł
Wielkość mieszkania	50,00m2
Miesięczny czynsz	385,60 zł
Miesięczna rata kapitałowo odsetkowa - równa	902,25 zł
Razem	1 287,84 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady brutto)	25,76 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady netto)	24,26 zł

V. Koszty inwestycji – stan aktualny

1. Kosztorys inwestorski – ceny IV kwartał 2018 (bez zagospodarowania terenu), kwoty zawierają podatek VAT:

Roboty ogólnobudowlane	-	2.935.050,94 zł,
Roboty elektryczne	-	441.510,60 zł,
Roboty sanitarne	-	458.421,46 zł,
Razem	-	3.834.983,00 zł.

Szacunkowa wartość prac związanych z zagospodarowaniem terenu – 500.000 zł z VAT.

2. Oferty na wykonanie robót związanych z budową budynku:

FORMULARZ OFERTOWY

Nawiązując do zapytania w celu oszacowania projektu na „Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Hel” przy ul. Szermowej.
My niżej podpisani podmiot wiodący

ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE „ARMED”
Adam Cisocki
94-150 HEL, ul. Przybyszewskiego 6/5
NIP 735-250-60-15, Regon 492942353
tel. 504 175 982

(w przypadku składania oferty przez podmioty występujące wspólnie podać należy również i adresy i dane kontaktowe wszystkich członków konsorcjum)

1. Informuję, że wykonanie zadania zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia zawartym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia biorąc pod uwagę stawki kosztorysowe z III kwartału 2018 r.

2. Cena ryczałtowa oferty na roboty wymienione w opisie przedmiotu zamówienia wynosi:
Netto: 3.252.032,52 zł
(słownie złotych: trzy miliony dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści dwa złote 52/100),
powiększona o podatek VAT: 23%,
co w wyniku daje cenę brutto: 4.000.000,00 zł
(słownie złotych: cztery miliony złotych 00/100).

3. Wykonanie zagospodarowania działki cena ryczałtowa wynosi:
netto 422.764,23 zł
(słownie złotych: czterysta dwadzieścia dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery złote 23/100)
co w wyniku daje cenę brutto 520.000,00 zł
(słownie złotych: pięćset dwadzieścia tysięcy złotych 00/100).

4. Termin wykonania zamówienia jest możliwy do wykonania w terminie 24 miesięcy od podpisania umowy.

Uwagi.

Brak

Hel, dn. 25.01.2019

ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE „ARMED”
Adam Cisocki
94-150 HEL, ul. Przybyszewskiego 6/5
NIP 735-250-60-15, Regon 492942353
tel. 504 175 982

Strona 1/1

FORMULARZ OFERTOWY

Nawiązując do zapytania w celu oszacowania projektu na „Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Hel” przy ul. Szermowej.
My niżej podpisani podmiot wiodący

Volfram Mokrzycki Podgórski Sp. z o.o.
ul. Swarzewska 16
84-103 Lebz

(w przypadku składania oferty przez podmioty występujące wspólnie podać należy również i adresy i dane kontaktowe wszystkich członków konsorcjum)

1. Informuję, że wykonanie zadania zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia zawartym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia biorąc pod uwagę stawki kosztorysowe z III kwartału 2018 r.

2. Cena ryczałtowa oferty na roboty wymienione w opisie przedmiotu zamówienia wynosi:
netto 3.970.000,00 zł
(słownie złotych: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych 00/100),
powiększona o podatek VAT: 23%,
co w wyniku daje cenę brutto 4.883.900,00 zł
(słownie złotych: cztery miliony osiemset trzydzieści trzy tysiące dziewięćset tysięcy złotych 00/100).
3. Wykonanie zagospodarowania działki cena ryczałtowa wynosi:
netto 422.764,23 zł
(słownie złotych: czterysta dwadzieścia dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery złote 23/100)
co w wyniku daje cenę brutto 520.000,00 zł
(słownie złotych: pięćset dwadzieścia tysięcy złotych 00/100).

4. Termin wykonania zamówienia jest możliwy do wykonania w terminiemiesięcy od podpisania umowy.
Uwagi:

Hel, dn. 25.01.2019



Strona 1/1

Volfram Mokrzycki Podgórski Sp. z o.o.
ul. Swarzewska 16
84-103 Lebz

FORMULARZ OFERTOWY

Nawiązując do zapytania w celu oszacowania projektu na „Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Hel” przy ul. Szermowej.
My niżej podpisani podmiot wiodący

Przedsiębiorstwo VOLFRAM Mokrzycki Podgórski S.j. ul. Swarzewska 16, 84-103 Lebz

1. Informuję, że wykonanie zadania zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia zawartym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia biorąc pod uwagę stawki kosztorysowe z III kwartału 2018 r.

2. Cena ryczałtowa oferty na roboty wymienione w opisie przedmiotu zamówienia wynosi:
netto 4.193.156,45 zł

(słownie złotych: cztery miliony sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto pięćdziesiąt sześć 45/100)

powiększona o podatek VAT 8 i 23%, w wysokości 375.127,52 zł

co w wyniku daje cenę brutto 4.568.283,97 zł

(słownie złotych: cztery miliony pięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy 97/100)

3. Termin wykonania zamówienia jest możliwy do wykonania w terminie 12 miesięcy od podpisania umowy.
Uwagi:

Lebz dn. 25.01.2019

Volfram
Mokrzycki Podgórski
ul. Swarzewska 16
84-103 Lebz

Strona 1/1

Wyniki analizy finansowej dla aktualnych cen (przyjęto wartość inwestycji w oferty firmy Volfram, tj. 4.568.283,97 zł brutto):

- dla okresu spłaty kredytu 15 lat:

stawka czynszowa/m2	8,55 zł
Wielkość mieszkania	50,00m2
Miesięczny czynsz	427,50 zł
Miesięcza rata kapitałowo odsetkowa - równa	2 077,86 zł
Razem	2 505,36 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady brutto)	50,11 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady netto)	40,74 zł

- dla okresu spłaty 20 lat

stawka czynszowa/m2	8,55 zł
Wielkość mieszkania	50,00m2
Miesięczny czynsz	427,50 zł
Miesięczna rata kapitałowo odsetkowa - równa	1 695,03 zł
Razem	2 122,53 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady brutto)	42,45 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady netto)	34,51 zł

- dla okresu spłaty 25 lat:

stawka czynszowa/m2	8,55 zł
Wielkość mieszkania	50,00m2
Miesięczny czynsz	427,50 zł
Miesięczna rata kapitałowo odsetkowa - równa	1 470,66 zł
Razem	1 898,16 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady brutto)	37,96 zł
Razem czynsz za m2 (nakłady netto)	30,86 zł

VI. Działalność spółki

1. W dniu 29.08.2018 r. zarząd spółki Bursztynowy Hel Sp. z o. o. ogłosił przetarg nieograniczony na budowę budynku wielorodzinnego - ogłoszenie w Biuletynie Zamówień Publicznych nr 609897-N-2018.
2. W dniu 10.10.2018 r. przetarg unieważniono, gdyż nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu.
3. W dniu 22.11.2018 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników odwołało dotychczasowych członków rady nadzorczej, w miejsce których powołano następujące osoby: Weronika Nowara, Anna Dudkiewicz, Mariusz Rubaszewski.
4. Poza działaniami rejestrowymi i wymienionymi w pkt. 1, spółka nie prowadziła żadnej innej działalności.