

## Uchwała nr 7

### Rady Nadzorczej SMB „Imielin” z dnia 29 sierpnia 2025 r.

#### w sprawie założeń organizacyjno-finansowych dla zadania inwestycyjnego pn. „Zadanie VI” w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 7 Statutu, a także na podstawie § 2 ust.1 pkt.3 regulaminu prowadzenia działalności inwestycyjnej (uchw.nr 10 ZPCz SMB Imielin z 7 czerwca 2006 roku zmieniona uchwałą nr 4/2028 WZ z dnia 7 września 2018 roku) na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza SMB „Imielin”, uchwała założenia organizacyjno-finansowe dla zadania inwestycyjnego nr VI przy ul. Dereniowej 6 w Warszawie:

#### § 1

##### *Przeznaczenie inwestycji, zakres rzeczowy i terminy realizacji*

1. Inwestycja jest przeznaczona na cele mieszkaniowe, z uzupełniającą funkcją usługową zlokalizowaną na 1 i częściowo wyższych kondygnacjach, z miejscami postojowymi w wielostanowiskowych parkingach podziemnych i naziemnych
2. Zakres rzeczowy obejmuje realizację obiektu na działkach nr 27/2 i 27/3 obręb 1-10-22 położonych w Warszawie przy ul. Dereniowej 6 i 8 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elementami obsługi nieruchomości w niezbędnym zakresie oraz częściową rewitalizacją na terenach przyległych.

Parametry techniczne inwestycji w przybliżeniu:

- powierzchnia zabudowy:	około 2600 m <sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita nadziemna:	około 14000 m <sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita podziemna:	około 6000 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa mieszkań:	około 8100 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa usług/handlu:	około 2100 m <sup>2</sup>
- ilość mieszkań:	około 126 szt.
- ilość miejsc parkingowych podziemnych:	około 200 szt.
- ilość miejsc parkingowych nadziemnych:	około 30 szt.
- ilość miejsc rowerowych:	około 180 szt.

3. Planowany termin rozpoczęcia realizacji obiektu to II kwartał 2026, zakładany okres realizacji to 22-28 miesięcy od daty przekazania placu budowy wykonawcy.

#### § 2

##### *Zasady finansowania inwestycji, rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali*

1. Zasady organizacyjne:

a) Inwestycja jest prowadzona w formule budownictwa spółdzielczego na rzecz członków w celu ustanowienia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokali.

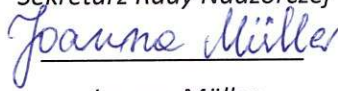
- b) W ramach rozliczeń z obecnymi współwłaścicielami terenu inwestycji zapłata ceny za lokale, których własność jest przenoszona na Spółdzielnię następuje w postaci ustanowienia na ich rzecz prawa własności nowych lokali lub zapłaty kwoty odpowiadającej cenie. Osoby te mają pierwszeństwo w wyborze lokali.
- c) Spółdzielnia jako wiodący współwłaściciel obecnej nieruchomości ustanawia na siebie prawo własności odpowiedniej ilości lokali celem ich późniejszego najmu i pozyskiwania tym samym środków na rzecz członków oraz celem wykorzystania lokali na własne potrzeby.
- d) Pierwszeństwo wyboru lokalu i zawarcia umowy o jego budowę zostanie określone drogą losowania wśród członków zainteresowanych nabyciem lokalu.
- e) W celu sprawnego przeprowadzenia inwestycji, w sytuacji braku własnego działu inwestycji przewiduje się pozyskanie partnera merytorycznego zapewniającego techniczną i organizacyjną obsługę inwestycji oraz wsparcie na każdym polu działania.
- f) Realizacja inwestycji odbywa się przy udziale GRI (Generalny Realizator Inwestycji) /GW (Generalny Wykonawca), który zostanie wyłoniony zgodnie z regułami zawartymi w regulaminie przetargowym obowiązującym w SMB.

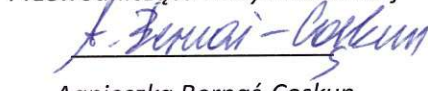
## 2. Zasady finansowe:

- a) Inwestycja będzie finansowana wkładami budowlanymi wnoszonymi przez członków zgodnie z harmonogramem stanowiącym część umowy o budowę lokalu.
- b) Zakłada się wstępny koszt budowy na poziomie około [REDACTED] brutto.
- c) Wstępny koszt budowy został ustalony na podstawie kalkulacji (zał.nr 1)
- d) Kalkulacja została sporządzona w podziale na koszty bezpośrednie i pośrednie. W szczególności w zakres kosztów wchodzi m.in. koszty budowy lokali mieszkalnych dla spółdzielców, koszty udostępnienia gruntu pod realizację inwestycji, koszty obsługi inwestycyjnej, koszty lokali użytkowych dla współwłaścicieli itp.
- e) Szczegółowe zasady ustalania wartości początkowej lokali i rozliczenia ostatecznych kosztów budowy „Zadania VI” i poszczególnych lokali będą zgodne z obowiązującymi „Zasadami rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku”.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
  
Joanna Müller

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
  
Agnieszka Bernaś-Coşkun