

**Uchwała nr 16**  
**Rady Nadzorczej SMB "Imielin"**  
**z dnia 15 grudnia 2025 r.**

**w sprawie upoważnienia Zarządu do zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży lokali  
niemieszkalnych w budynku przy ul. Dereniowej 6 w Warszawie  
oraz umów o budowę lokali zamiennych w ramach realizacji inwestycji „Zadanie VI”**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” działając na podstawie art. 46 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz Uchwały nr 7 Rady Nadzorczej z dnia 29 sierpnia 2025 r. w sprawie założeń organizacyjno-finansowych dla zadania inwestycyjnego „Zadanie VI” przy ul. Dereniowej 6 w Warszawie, uchwała co następuje:

§ 1

Upoważnienie do zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży

1. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do podjęcia działań w celu zawarcia w formie aktów notarialnych przedwstępnych umów sprzedaży z właścicielami lokali niemieszkalnych w budynku przy ul. Dereniowej 6 w Warszawie, obejmujących następujące lokale:
  - a) Lokal nr 2 – parter części A, powierzchnia użytkowa 126,32 m<sup>2</sup>, KW WA2M/00373720/9,
  - b) Lokal nr 4 – parter części A, powierzchnia użytkowa 32,41 m<sup>2</sup>,
  - c) Lokal nr 5 – parter części A, powierzchnia użytkowa 183,37 m<sup>2</sup>, KW WA5M/00482628/2,
  - d) Lokal nr 6 – parter i piwnica części A, powierzchnia użytkowa 228,74 m<sup>2</sup>, KW WA5M/00482631/6,
  - e) Lokal nr 9 – parter i piwnica części A, powierzchnia użytkowa 93,26 m<sup>2</sup>, KW WA5M/00482575/5,
  - f) Lokal nr 11 – parter części B, powierzchnia użytkowa 171,16 m<sup>2</sup>, KW WA2M/00438112/8,
  - g) Lokal nr 12 – parter części B, powierzchnia użytkowa 273,30 m<sup>2</sup>, KW WA2M/00443774/4,
  - h) Lokal nr 17 – parter części B, powierzchnia użytkowa 35,49 m<sup>2</sup>, KW WA5M/00514395/3.
2. Nabycie praw do lokali, o których mowa w ust. 1, ma na celu uzyskanie pełnego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. Dereniowej 6 i 8 w Warszawie (działki nr 27/2 i 27/3) oraz realizację inwestycji mieszkaniowo-usługowej „Zadanie VI” zgodnie z założeniami organizacyjno-finansowymi zatwierdzonymi Uchwałą nr 7 Rady Nadzorczej z dnia 29 sierpnia 2025r.

§ 2

Forma rozliczeń i zobowiązania Spółdzielni

1. Rada Nadzorcza wyraża zgodę na przyjęcie przez Spółdzielnię następującego modelu rozliczeń z właścicielami nabywanych lokali:
  - a) zapłata ceny za nabywane lokale następuje w formie pieniężnej lub w drodze potrącenia z wkładem budowlanym należnym od właścicieli nabywanych lokali z tytułu budowy lokali zamiennych w nowym budynku realizowanym w ramach inwestycji „Zadanie VI”,
  - b) w przypadku rozliczenia w drodze potrącenia, Spółdzielnia zobowiązuje się do wybudowania i przekazania właścicielom nabywanych lokali odrębnych lokali niemieszkalnych lub mieszkalnych w nowo wybudowanym budynku, zgodnie z indywidualnymi uzgodnieniami zawartymi w przedwstępnych umowach sprzedaży oraz umowach o budowę lokali zamiennych,
  - c) lokale zamienne mogą być lokalizowane na pierwszej lub wyższych kondygnacjach nadziemnych nowo budowanego budynku, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z komórek lokatorskich i miejsc postojowych, zgodnie z indywidualnymi uzgodnieniami,

- d) cena nabywanych lokali oraz wartość wkładu budowlanego dla lokali zamiennych będą ustalane indywidualnie z każdym właścicielem w oparciu o negocjacje handlowe, z zastrzeżeniem limitu określonego w § 4 niniejszej uchwały.
2. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do jednoczesnego zawierania z właścicielami nabywanych lokali umów o budowę lokali zamiennych w formie aktów notarialnych, zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale nr 7 Rady Nadzorczej z dnia 29 sierpnia 2025 r.
  3. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do zobowiązywania się w przedwstępnych umowach sprzedaży do:
    - a) uzyskania ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę inwestycji „Zadanie VI” jako warunku zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży i umów o budowę lokali zamiennych,
    - b) zapłaty świadczenia gwarancyjnego w przypadku, gdy koszty wytworzenia lokalu zamiennego przewyższą cenę nabytego lokalu,
    - c) zwrotu nadpłaty w przypadku, gdy koszty wytworzenia lokalu zamiennego okażą się niższe niż cena nabytego lokalu,
    - d) nierozpoczynania robót budowlanych, w tym rozbiórki istniejącego budynku, przed zawarciem przyrzeczonych umów sprzedaży, z wyjątkiem robót zabezpieczających i innych będących przedmiotem ewentualnej decyzji organów nadzoru budowlanego,
    - e) zapłaty ceny w formie pieniężnej w przypadku niezyskania pozwolenia na budowę do dnia 30 listopada 2027 r., z zastosowaniem waloryzacji o wskaźnik inflacji publikowany przez GUS, określony w protokole z negocjacji z właścicielami nabywanych lokali,
    - f) zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży i umów o budowę lokali zamiennych w terminie do 31 stycznia 2029 r., z możliwością przedłużenia do 31 stycznia 2030 r. w przypadku konieczności przeprowadzenia postępowań spadkowych,
    - g) przyjęcia kar umownych zgodnie z postanowieniami przedwstępnych umów sprzedaży, w tym kary za naruszenie zakazu rozbiórki przed zawarciem umowy przyrzeczonej w wysokości do 150% ceny nabytego lokalu (nie dotyczy sytuacji związanych z wykonaniem robót zabezpieczających i innych będących przedmiotem ewentualnej decyzji organów nadzoru budowlanego) oraz kar za nie zawarcie umów z winy Spółdzielni w wysokości do 20 % ceny nabytego lokalu.

### § 3

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do uzyskiwania od właścicieli nabywanych lokali w przedwstępnych umowach sprzedaży:

1. zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, w tym uzyskiwanie wszelkich decyzji administracyjnych, zgód konserwatorskich, geologicznych i środowiskowych,
2. zobowiązania do niepodejmowania działań mogących utrudnić lub uniemożliwić uzyskanie pozwolenia na budowę lub realizację inwestycji „Zadanie VI”, do informowania się na bieżąco o spełnieniu się lub niespełnieniu się poszczególnych warunków zastrzeżonych w Umowie i będą współpracować ze sobą w poszanowaniu wzajemnych interesów tak, aby jak najszybciej doprowadzić do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży oraz do uzyskania przez Kupującego Pozwolenia na Budowę Inwestycji i wykonania zobowiązań opisanych w umowach oraz do wykonywania zobowiązań nakładanych na Spółdzielnię przez organy prowadzące postępowania administracyjne w związku z toczącymi się postępowaniami z zakresu własności rzeczowej organów nadzoru budowlanego oraz kontroli sposobu użytkowania nieruchomości oraz do współpracy ze współwłaścicielami w zakresie tych postępowań,
3. pełnomocnictw do zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży w imieniu właścicieli w przypadku ich bezskutecznego, dwukrotnego wezwania do stawiennictwa u notariusza,
4. zgody na poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania lokalu.

#### § 4

Całkowita wartość rozliczeń z właścicielami wszystkich lokali wymienionych w § 1 ust. 1, liczona jako suma:

- a) cen zapłaconych w formie pieniężnej za nabyte lokale,
- b) kosztów wytworzenia lokali zamiennych przekazanych właścicielom nabytych lokali w ramach rozliczeń,
- c) wartości świadczeń dodatkowych (w szczególności świadczeń gwarancyjnych),
- d) kosztów notarialnych, sądowych, podatkowych oraz innych kosztów związanych z nabyciem i rozliczeniem,

nie może przekroczyć kwoty 23.200.000,00 zł (dwadzieścia trzy miliony dwieście tysięcy złotych) powiększonej o należne podatki (VAT i PCC).

#### § 5

1. Przedwstępne umowy sprzedaży mogą zostać zawarte z poszczególnymi właścicielami lokali po spełnieniu następujących warunków:
  - e) przedstawienie Radzie Nadzorczej projektu umowy,
  - f) potwierdzenie, że warunki negocjacji mieszczą się w limicie określonym w § 4,
  - g) uzyskanie potwierdzenia stanu prawnego nabywanych lokali (brak obciążeń i roszczeń osób trzecich).
2. Zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży i umów o budowę lokali zamiennych może nastąpić po spełnieniu warunków określonych w przedwstępnych umowach sprzedaży, w szczególności po:
  - a) zawarciu przedwstępnych umów sprzedaży ze wszystkimi właścicielami lokali w budynku przy ul. Dereniowej 6,
  - b) uzyskaniu ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę inwestycji „Zadanie VII”,
  - c) potwierdzeniu, że lokale i nieruchomość są wolne od obciążeń i roszczeń osób trzecich.

#### § 6

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do przedkładania Radzie Nadzorczej:

1. co najmniej raz na kwartał sprawozdania z postępu negocjacji i zawierania przedwstępnych umów sprzedaży,
2. na bieżąco informacji o wszelkich istotnych okolicznościach mogących wpłynąć na realizację procesu nabycia lokali,
3. raportu końcowego po zawarciu wszystkich przyrzeczonych umów sprzedaży, zawierającego zestawienie ostatecznych kosztów nabycia i ich porównanie z limitem określonym w § 4.

#### § 7

Postanowienia końcowe

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr 2/2019 Rady Nadzorczej z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie nabycia praw do lokali niemieszkalnych w budynku przy ulicy Dereniowej 6 w Warszawie.

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez  
Joanna Müller  
Data: 2026.01.02 10:12:25  
CET

Agnieszka  
Bernaś-  
Coşkun  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Agnieszka Bernaś-  
Coşkun  
Data: 2025.12.31  
10:44:08 +01'00'