

UCHWAŁA nr²⁶...../2025

RADY NADZORCZEJ

RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

z dnia 20.05.2025r.

w sprawie: **uchwalenia założeń organizacyjno -finansowych inwestycji budowy mieszkań w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Na podstawie § 50 ust. 3 Statutu RSM Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła następującą uchwałę.

§ 1

Rada Nadzorcza RSM uchwała założenia organizacyjno – finansowe inwestycji budowy mieszkań w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Marek Butkowski

Głosowanie:

Za:

Przeciw:

Wstrzymało się:

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Elżbieta Maciejewska

Piotr Szczepański

RADCA PRAWNY
KL - 1534

ZAŁOŻENIA ORGANIZACYJNO-FINANSOWE

Inwestycji polegającej na budowie 5 - cio kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na dz. ew. nr 32/3 obręb ew. 0040 – Obozisko przy ul. Bema w Radomiu (zwaną dalej: „Inwestycją” realizowanej przez Radomską Spółdzielnię Mieszkaniową im Józefa Grzeczmarowskiego (zwaną dalej: „RSM”)

1. Spółdzielnia wybuduje na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczona nr ew. nr 32/3 obręb ew. 0040 – Obozisko o pow. 1709 m² przy ul. Bema w Radomiu 5-cio kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni budynku ok. 1.580,6 m² oraz kubaturze ok 10.761,15 m³ wraz z garażem podziemnym, miejscami parkingowymi naziemnymi (łącznie 22 miejsca parkingowe) oraz inną niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

W Inwestycji powstaną 22 lokale mieszkalne o powierzchni od 42,5 m² do 126,3 m² w tym 7 mieszkań 2-pokojowych, 4 mieszkania 3-pokojowe, 10 mieszkań 4-pokojowych oraz 1 mieszkanie 5-pokojowe. Na kondygnacjach od pietra I do pietra IV przewiduje się budowę komórek lokatorskich o pow. od 1,9 m² do 2,4 m². Szczegółowy opis Inwestycji zawarty jest w koncepcji Architektoniczno-Budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przygotowanej przez mgr. Inż. arch. Piotra Wypchło z „ARCHI-RAD” Biuro Projektów Piotr Wypchło z siedzibą w Radomiu przy ul. Kościuszki 3 lok. U1, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszych Założeń organizacyjno-finansowych.

Prace budowlane obejmą m. in. przygotowanie nieruchomości do budowy ww. budynku wraz z instalacjami (w standardzie „deweloperskim”) wraz z garażem podziemnym, miejscami parkingowymi oraz inną niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, wykonanie sieci i dróg dojazdowych oraz wykonanie zagospodarowania terenu nieruchomości stanowiącej dz. ew. 32/3. Koszty ww. prac oraz inne koszty wskazane w pkt. 4 poniżej stanowiąc będą podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu (z rozliczeniem do 1 m² sprzedawanej powierzchni lokalu).

2. Inwestycja realizowana będzie w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2024.593 t.j.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dz. U 2024.558 t.j.) zwaną dalej: „UoSM” oraz

innych właściwych przepisów prawa w szczególności Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r (Dz. U. 2025.418 t.j.).

3. Oferta nabycia lokali zostanie skierowana zarówno do obecnych członków Spółdzielni, jak i osób nimi niebędących. W przypadku, gdy liczba osób zainteresowanych nabyciem lokali przekroczy liczbę lokali oferowanych w związku z realizacją Inwestycji, o tym z kim Spółdzielnia zawrze umowę o budowę lokalu, decydować będzie kolejność zgłoszenia oraz wysokość wnoszonej przez to osobę zaliczki na poczet wkładu w związku z zawieraną umową o budowę lokalu. Z osobami tymi Spółdzielnia zawrze na podstawie art. 18 UoSM umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu zawierana jest w formie pisemnej. Umowa będzie zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Ponadto umowa ta powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
4. Koszty Inwestycji zostaną w pełni poniesione przez osoby, na rzecz których ustanowiona zostanie odrębna własność lokali (wraz z przeniesieniem własności). Koszty realizacji budowy Inwestycji pokrywane będą z wkładów budowlanych wniesionych przez osoby, z którymi Spółdzielnia zawrze na podstawie art. 18 UoSM umowę o budowę lokalu, oraz – tymczasowo - środków własnych Spółdzielni. Koszty realizacji Inwestycji obejmować będą:
 - a) koszty nieruchomości stanowiącej, na której zrealizowana zostanie Inwestycja,
 - b) koszty przygotowania Inwestycji w tym uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych oraz uzgodnienia,
 - c) koszty opracowania dokumentacji technicznej,
 - d) koszty robót geodezyjnych i geologicznych,
 - e) koszty robót budowlanych i instalacyjnych, nadzoru autorskiego oraz nadzoru inwestycyjnego,
 - f) koszty budowy przyłączy i sieci zewnętrznych,
 - g) koszty budowy dróg dojazdowych i parkingów,
 - h) koszty urządzenia terenów zewnętrznych wraz z wymaganą inną infrastrukturą techniczną,
 - i) koszty zarządu Spółdzielni przypadające na inwestycje,

- j) inne koszty związane bezpośrednio lub pośrednio z realizacją Inwestycji.
5. Terminy oraz wysokość wnoszonych wkładów, przez osoby z którymi Spółdzielnia zawrze umowę o budowę lokalu, ustalona zostanie przez Zarząd Spółdzielni.
 6. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwali Plan rzeczowo-finansowy Inwestycji oraz Regulamin rozliczania kosztów Inwestycji i ustalenia wysokości wkładów.
 7. Za organizację obsługi procesu inwestycyjnego odpowiadać będzie Spółdzielnia. Zarząd Spółdzielni, przed rozpoczęciem realizacji Inwestycji, dokona odpowiednich zmian w Strukturze Organizacyjnej Spółdzielni umożliwiających realizację tego zakresu obowiązków.
 8. Wybór podmiotów (kontrahentów), z którymi zostaną zawarte umowy na wykonanie niezbędnych robót budowlanych, dostaw lub usług koniecznych do realizacji Inwestycji, odbędzie się zgodnie z zapisami obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
 9. Termin rozpoczęcia inwestycji określony został w Uchwale nr 5/2025 Zarządu Spółdzielni z dnia 25.02.2025 r. o rozpoczęciu inwestycji. Termin zakończenia inwestycji będzie wynikał z terminu zakończenia realizacji prac budowlanych oraz ostatecznego rozliczenia kosztów budowy Inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Marek Butkowski

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Eżbieta Maciejewska