

**Protokół -**  
**Nadzwyczajne**  
**Walne**  
**Zgromadzenie**  
**2017**

**PROTOKÓŁ Z PRAC KOLEGIUM  
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ”,  
W DNIU 12 GRUDNIA 2017 R.**

W pracach Kolegium udział wzięły następujące osoby:

1. p. Tadeusz Polański – Przewodniczący I części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
2. p. Barbara Witek – Sekretarz I części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
3. p. Ryszard Smogur – Przewodniczący II części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
4. p. Honorata Olbracht – Sekretarz II części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
5. p. Marek Czerniawski – Przewodniczący III części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
6. p. Genowefa Remplakowska – Sekretarz III części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Na wszystkich częściach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia pobrano **139** mandatów.

**I. Obliczenie wyników głosowań jawnych.**

1. Uchwała nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.




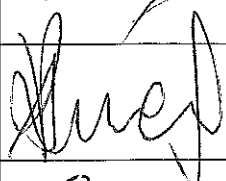
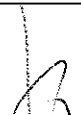

L.p.	Nazwa części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia	Głosy za	Głosy przeciw
1	Ustronie, Smolańska, Cukrowa	23	10
2	Śródmieście, Mieszka I	16	3
3	Wzgórze Hetmańskie	43	24
	<b>Razem</b>	<b>82</b>	<b>37</b>

**Uchwała została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.**

Kolegium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia stwierdza, że wykonało wszelkie czynności należące do jego obowiązków i konieczne do sporządzenia całości protokołu z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wszelka dokumentacja sporządzona podczas obrad Kolegium została przekazana do Zarządu Spółdzielni celem zarchiwizowania.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Części NWZ	Nazwa poszczególnych części NWZ	Sekretarze Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Ustronie” „Smolańska” „Cukrowa”	Barbara Witek		Tadeusz Polański	
II	„Śródmieście” „Mieszka I”	Honorata Olbracht		Ryszard Smogur	
III	„Wzgórze Hetmańskie”	Genowefa Remplakowska		Marek Czerniawski	

**Protokół I części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „Ustronie”,  
„Smolańska”, „Cukrowa”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,  
która odbyła się w dniu 5 grudnia 2017 r.**

W zebraniu z ramienia Zarządu uczestniczyli:

Prezes Zarządu – p. Mirosław Bajzert,  
Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych - p. Jolanta Tomków,  
Zastępca Prezesa Główny Księgowy - p. Halina Wójcik,  
Radca Prawny - p. Piotr Barcz,  
Kierownik działu organizacyjno – członkowskiego p. Małgorzata Bojarun,  
Specjalista ds. organizacyjno – samorządowych p. Agnieszka Pudliszewska.

I część zebrania – 5 grudnia 2017 r.

1. Otwarcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek otworzyła zebranie i przystąpiła do realizacji porządku obrad.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała listę udzielonych pełnomocnictw. Złożono 3 pełnomocnictwa.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.  
p. Barbara Witek poprosił o podawanie kandydatur do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.  
Zgłoszono następujące kandydatury:  
p. Marian Leśny - wyraził zgodę  
p. Janusz Kleban – wyraził zgodę  
p. Jolanta Łakomska – wyraziła zgodę  
  
Za komisją w powyższym składzie opowiedziało się 32 członków, przy braku głosów przeciwnych.
4. Wybór Prezydium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.  
p. Barbara Witek poprosiła o zgłaszanie kandydatur na Przewodniczącego Zebrania. Na Przewodniczącego Zebrania – zaproponowano p. Tadeusza Polańskiego, który wyraził zgodę na kandydowanie. W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Tadeusza Polańskiego.  
Za kandydaturą opowiedziało się 29 osób przy braku głosów przeciwnych.  
  
p. Barbara Witek poprosiła o zgłaszanie kandydatur na Zastępcę Przewodniczącego Zebrania. Na Zastępcę Przewodniczącego Zebrania – zaproponowano p. Jadwigę Pawelec, która wyraziła zgodę na kandydowanie. W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Jadwigi Pawelec.  
Za kandydaturą opowiedziało się 29 osób przy braku głosów przeciwnych.  
  
p. Barbara Witek poprosiła o zgłaszanie kandydatur na Sekretarza Zebrania. Na Sekretarza Zebrania – zaproponowano p. Barbarę Witek, która wyraziła zgodę na kandydowanie. W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Barbary Witek.  
Za kandydaturą opowiedziało się 30 osób przy braku głosów przeciwnych.

5. Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący zebrania poinformował zebranych o porządku obrad, który przedstawia się następująco:

1. Otwarcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Wybór Prezydium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.
8. Zamknięcie obrad.

Za porządkiem obrad zaproponowanym przez Zarząd głosowało 26 osób, przy braku głosów przeciwnych.

6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej odczytał sprawozdanie w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i stwierdził, że zebranie jest zwołane prawidłowo i zdolne do podejmowania uchwał.

7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.

Prezes Zarządu omówił kryteria finansowe i organizacyjne przedsięwzięcia deweloperskiego.

Po krótkiej dyskusji przystąpiono do głosowania.

Następnie Przewodniczący zebrania poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.

Za uchwałą opowiedziało się 23 osób, przy 10 głosach przeciwnych.

8. Zamknięcie obrad.

Przewodniczący podziękował zebranych za przybycie i zamknął obrady.

Na tym protokół zakończono.

Przewodniczący  
I części Nadzwyczajnego  
Walnego Zgromadzenia

Tadeusz Polański

Sekretarz  
I części Nadzwyczajnego  
Walnego Zgromadzenia

Barbara Witek

**Protokół II części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
„Śródmieście”, „Mieszka I”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,  
która odbyła się w dniu 6 grudnia 2017 r.**

W zebraniu z ramienia Zarządu uczestniczyli:

Prezes Zarządu – p. Mirosław Bajzert,  
Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych - p. Jolanta Tomków,  
Zastępca Prezesa Główny Księgowy - p. Halina Wójcik,  
Radca Prawny - p. Piotr Barcz,  
Kierownik działu organizacyjno – członkowskiego p. Małgorzata Bojarun,  
Specjalista ds. organizacyjno – samorządowych p. Agnieszka Pudliszewska.

II część zebrania – 6 grudnia 2017 r.

1. Otwarcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek otworzyła zebranie i przystąpiła do realizacji porządku obrad.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała listę udzielonych pełnomocnictw. Złożono 3 pełnomocnictwa.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.  
p. Barbara Witek poprosił o podawanie kandydatur do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.  
Zgłoszono następujące kandydatury:  
p. Nela Stolarczyk – wyraziła zgodę  
p. Walenty Szytejkowski – wyraził zgodę  
p. Maria Dopiera – wyraziła zgodę  
  
Za komisją w powyższym składzie opowiedziało się 18 członków, przy braku głosów przeciwnych.
4. Wybór Prezydium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.  
p. Barbara Witek poprosiła o zgłaszanie kandydatur na Przewodniczącego Zebrania. Na Przewodniczącego Zebrania – zaproponowano p. Ryszarda Smogura, który wyraził zgodę na kandydowanie. W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Ryszarda Smogura. Za kandydaturą opowiedziało się 19 osób przy braku głosów przeciwnych.  
  
p. Barbara Witek poprosiła o zgłaszanie kandydatur na Zastępcę Przewodniczącego Zebrania. Na Zastępcę Przewodniczącego Zebrania – zaproponowano p. Jana Kurcza, który wyraził zgodę na kandydowanie. W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Jana Kurcza. Za kandydaturą opowiedziało się 18 osób przy braku głosów przeciwnych.  
  
p. Barbara Witek poprosiła o zgłaszanie kandydatur na Sekretarza Zebrania. Na Sekretarza Zebrania – zaproponowano p. Honoratę Olbracht, która wyraziła zgodę na kandydowanie. W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Honoraty Olbracht. Za kandydaturą opowiedziało się 18 osób przy braku głosów przeciwnych.

5. Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący zebrania poinformował zebranych o porządku obrad, który przedstawia się następująco:

1. Otwarcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Wybór Prezydium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.
8. Zamknięcie obrad.

Za porządkiem obrad zaproponowanym przez Zarząd głosowało 19 osób, przy braku głosów przeciwnych.

6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej odczytał sprawozdanie w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i stwierdził, że zebranie jest zwołane prawidłowo i zdolne do podejmowania uchwał.

7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.

Prezes Zarządu omówił kryteria finansowe i organizacyjne przedsięwzięcia deweloperskiego.

Po krótkiej dyskusji przystąpiono do głosowania.

Przewodniczący zebrania poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.

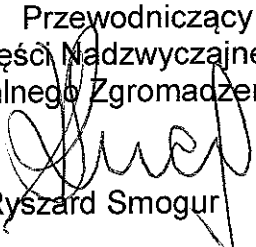
Za uchwałą opowiedziało się 16 osób, przy 3 głosach przeciwnych.

8. Zamknięcie obrad.

Przewodniczący podziękował zebranych za przybycie i zamknął obrady.

Na tym protokół zakończono.

Przewodniczący  
II części Nadzwyczajnego  
Walnego Zgromadzenia

  
Ryszard Smogur

Sekretarz  
II części Nadzwyczajnego  
Walnego Zgromadzenia

  
Honorata Olbracht

**Protokół III części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
„Wzgórze Hetmańskie”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,  
która odbyła się w dniu 7 grudnia 2017 r.**

W zebraniu z ramienia Zarządu uczestniczyli:

Prezes Zarządu – p. Mirosław Bajzert,  
Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych - p. Jolanta Tomków,  
Zastępca Prezesa Główny Księgowy - p. Halina Wójcik,  
Radca Prawny - p. Barbara Strzałkowska,  
Kierownik działu organizacyjno – członkowskiego p. Małgorzata Bojarun,  
Specjalista ds. organizacyjno – samorządowych p. Agnieszka Pudliszewska.

III część zebrania – 7 grudnia 2017 r.

1. Otwarcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. Marek Czerniawski otworzył zebranie i przystąpił do realizacji porządku obrad.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.  
Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej odczytał listę udzielonych pełnomocnictw. Złożono 3 pełnomocnictwa.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.  
p. Marek Czerniawski poprosił o podawanie kandydatur do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.  
Zgłoszono następujące kandydatury:  
p. Małgorzata Dąbrowska – wyraziła zgodę  
p. Ewa Czerwińska – wyraziła zgodę  
p. Halina Siewiorek – wyraziła zgodę  
  
Za komisją w powyższym składzie opowiedziało się 63 członków, przy braku głosów przeciwnych.
4. Wybór Prezydium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.  
p. Marek Czerniawski poprosił o zgłaszanie kandydatur na Przewodniczącego Zebrania. Na Przewodniczącego Zebrania – zaproponowano p. Marka Czerniawskiego, który wyraził zgodę na kandydowanie oraz p. Jana Walczaka.  
W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Marka Czerniawskiego.  
Za kandydaturą opowiedziało się 48 osób przy braku głosów przeciwnych.  
  
Następnie przystąpiono do głosowania nad kandydaturą p. Jana Walczaka.  
Za kandydaturą opowiedziało się 25 osób przy braku głosów przeciwnych.  
  
p. Marek Czerniawski poprosił o zgłaszanie kandydatur na Zastępcę Przewodniczącego Zebrania. Na Zastępcę Przewodniczącego Zebrania – zaproponowano p. Teresą Śliwa, która wyraziła zgodę na kandydowanie.  
W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Teresy Śliwa.  
Za kandydaturą opowiedziało się 47 osób przy 3 głosach przeciwnych.  
  
p. Marek Czerniawski poprosił o zgłaszanie kandydatur na Sekretarza Zebrania. Na Sekretarza Zebrania – zaproponowano p. Genowefę Remplakowską, która wyraziła zgodę na kandydowanie. W związku z brakiem kolejnych chętnych osób poddano pod głosowanie kandydaturę p. Genowefy Remplakowskiej.

Za kandydaturą opowiedziało się 62 osoby przy braku głosów przeciwnych.

5. Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący zebrania poinformował zebranych o porządku obrad, który przedstawia się następująco:

1. Otwarcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Wybór Prezydium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.
8. Zamknięcie obrad.

Za porządkiem obrad zaproponowanym przez Zarząd głosowało 61 osób, przy jednym głosie przeciwnym.

6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Przewodnicząca Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej odczytała sprawozdanie w przedmiocie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i stwierdziła, że zebranie jest zwołane prawidłowo i zdolne do podejmowania uchwał.

7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.

Prezes Zarządu omówił kryteria finansowe i organizacyjne przedsięwzięcia deweloperskiego.

Po krótkiej dyskusji przystąpiono do głosowania.

Przewodniczący zebrania poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.

Za uchwałą opowiedziało się 43 osób, przy 24 głosach przeciwnych.

8. Zamknięcie obrad.

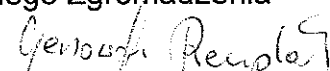
Przewodniczący podziękował zebranych za przybycie i zamknął obrady.

Na tym protokół zakończono.

Przewodniczący  
III części Nadzwyczajnego  
Walnego Zgromadzenia

  
Marek Czerniawski

Sekretarz  
III części Nadzwyczajnego  
Walnego Zgromadzenia

  
Genowefa Remplakowska



**Uchwała nr 1/2017**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,**  
**które odbyło się w dniach 5, 6 i 7 grudnia 2017 r.**

**w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.**

Na podstawie § 4 ust. 7 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz”:

§ 1

Zatwierdza kryteria organizacyjne i finansowe dla przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.




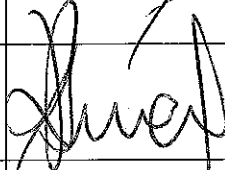


§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– 82 członków
Przeciw uchwale głosowało	– 37 członków

Szczecin, dn. 12 grudnia 2017 r.

Części NWZ	Nazwa poszczególnych części NWZ	Sekretarze Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Ustronie” „Smolańska” „Cukrowa”	Barbara Witek		Tadeusz Polański	
II	„Śródmieście” „Mieszka I”	Honorata Olbracht		Ryszard Smogur	
III	„Wzgórze Hetmańskie”	Genowefa Remplakowska		Marek Czerniawski	

## **KRYTERIA ORGANIZACYJNE I FINANSOWE**

dla przedsięwzięcia deweloperskiego pn.

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędna infrastruktura techniczna przy ul. Ruskiej w Szczecinie.”**

### **I. OPIS INWESTYCJI**

#### 1. Lokalizacja inwestycji:

Działka gruntu nr 114/14 z obrębu 1056 Śródmieście o obszarze 3.530 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW SZ1S/00132516/6.

#### 2. Spółdzielnia realizować będzie przedsięwzięcie deweloperskie w celu ustanowienia na rzecz nabywców prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym i przeniesienia własności tych lokali na nabywców.

#### 3. Planowany zakres przedsięwzięcia deweloperskiego, to budowa samodzielnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez biuro projektowe MMM Architekci Marta Miller w maju 2017 r., przewidywany efekt rzeczowy przedstawia się następująco:

- a) powierzchnia zabudowy – 1.085 m<sup>2</sup>
- b) powierzchnia całkowita – 4.035 m<sup>2</sup>
- c) powierzchnia użytkowa – 2.506 m<sup>2</sup>
- d) ilość lokali – 62 szt.

w tym: lokale mieszkalne – 61 szt.

lokale użytkowe – 1 szt.

e) miejsca postojowe w garażu podziemnym – 53 szt.

f) miejsca postojowe naziemne – 10 szt.

g) komórki lokatorskie - 30 szt.

#### 4. Termin realizacji: 2018-2019 r.

### **II. ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI.**

#### 1. Źródłem finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego są:

- 1) środki pieniężne własne, wnoszone przez nabywców lokali,
- 2) środki pieniężne własne Spółdzielni w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokalu użytkowego lub miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni lub najem.

#### 2. Wymagane środki pieniężne na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego będą wnoszone przez nabywców w wyprzedzających ratach, których wysokość i terminy wymaganych wpłat uzależnione będą bezpośrednio od harmonogramu

przedsięwzięcia deweloperskiego. Pierwsza rata przewidziana w umowie deweloperskiej nie może być niższa niż 20% przedsięwzięcia deweloperskiego.

3. Szczegółowe zasady wnoszenia rat na poczet nabycia prawa, określone zostaną w umowie deweloperskiej (umowie przedwstępnej) zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Jeżeli nie wszystkie lokale mieszkalne lub lokal o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowe zostaną sprzedane, w celu bieżącego finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, określi zasady przejściowego sfinansowania ich budowy ze środków pieniężnych Spółdzielni do czasu ich sprzedaży.
5. Środki pieniężne będą wnoszone przez nabywców lokali w ratach na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011 r. (Dz.U. 2017 poz. 1468). Spółdzielnia będzie prowadziła mieszkaniowy rachunek powierniczy w formie rachunku powierniczego otwartego z zastrzeżeniem pkt. 6.
6. W przypadku zawierania umów przed otwarciem rachunku powierniczego środki finansowe nabywców będą wnoszone na rachunek notariusza sporządzającego przedwstępne umowy sprzedaży i przeniesione na rachunek powierniczy niezwłocznie po jego uruchomieniu.
7. Zasady uruchamiania środków pieniężnych z mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określone będą w umowie zawartej przez Spółdzielnię z bankiem prowadzącym ten rachunek.
8. Odsetki ustawowe od wpłat ratalnych obciążają tylko te lokale, których nabywcy nie wnosili wymaganych rat w odpowiedniej wysokości i terminach określonych w indywidualnych umowach deweloperskich.
9. Spółdzielnia nie nalicza nabywcom odsetek od zgromadzonych przez nich środków pieniężnych przeznaczonych na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego.
10. Dopuszcza się finansowanie inwestycji z kredytu bankowego udzielonego w ramach otwartego funduszu powierniczego. Uruchomienie kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej zgodnie z § 55 ust. 5 Statutu spółdzielni.

### **III. KOSZTY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO.**

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego obejmują między innymi wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie:

#### **1) Koszty bezpośrednie:**

- a) budynek mieszkalno-usługowy,
- b) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym,
- c) sieci i przyłącza sieci do obiektów kubaturowych (wodociągowe, odprowadzenia ścieków, ciepłownicze, elektroenergetyczne, itp.),
- d) drogi wewnętrzne, place, chodniki, miejsca postojowe itp.,
- e) zieleni,
- f) oświetlenie terenu,

- g) mała architektura,
  - h) pozostałe elementy infrastruktury,
  - i) inne budowle.
- 2) **Koszty pośrednie:**
- a) sporządzenie projektu budowlano-wykonawczego,
  - b) sporządzenie badań geologicznych i geodezyjnych,
  - c) koszty przygotowania terenu pod budowę (koszt wyrębu lub karczowania drzew, niwelacja i oczyszczenie terenu),
  - d) podatek od nieruchomości,
  - e) opłaty za wieczyste użytkowanie działki gruntu w okresie realizacji inwestycji,
  - f) opłaty związane z podłączeniem do sieci elektroenergetycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, w wysokości określonej w warunkach przyłączenia,
  - g) remonty istniejących dróg osiedlowych, zieleni, małej architektury – zniszczonych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego,
  - h) ubezpieczenie inwestycji – jeżeli inwestycję realizuje Spółdzielnia,
  - i) koszty własne Spółdzielni związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,
  - j) nadzór autorski, nadzór inwestorski lub koszty zleconej obsługi inwestycyjnej,
  - k) koszt służb pomocniczych związanych z przedsięwzięciem deweloperskim,
  - l) obsługa prawna,
  - m) odsetki za nieterminową realizację faktur, kary umowne lub inne kary związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,
  - n) podatek vat naliczony przy zakupie materiałów i usług związanych z inwestycją, jeśli nie podlega on odliczeniu (zwrotowi),
  - o) koszt corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
  - p) wartość prawa do gruntu związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego, jeżeli udział w tym prawie zostaje przeniesiony na nabywców praw do lokali,
  - q) inne koszty nie wyszczególnione, a poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.

#### **IV. ZAŁOŻONY STANDARD OBIEKTU I LOKALI.**

1. Inwestycja posiadać będzie wielkomiejski charakter zabudowy.
2. Obiekt wyposażony będzie odpowiednio we wszystkie niezbędne instalacje teletechniczne, elektryczne i sanitarne.
3. Lokale przekazywane będą w stanie deweloperskim, tj. bez drzwi wewnętrznych, bez wykończenia płytkami ścian i posadzek wewnątrz lokalu, bez urządzeń sanitarnych i kuchennych. Wykończenie ścian i stropów – tynk gipsowy białkowy. Lokale wyposażone będą w grzejniki z głowicami termostatycznymi; przewidziane będą indywidualne liczniki ciepła oraz wody ze zdalnym odczytem, osprzęt

elektryczny (bez lamp) i domofon. Wszystkie balkony, tarasy, loggie – wykończone docelowo gresem. Budynek wyposażony zostanie w dźwigi osobowe.

4. Teren wokół obiektu całkowicie zagospodarowany – z małą architekturą, maksymalnie uzupełniony zielenią.

#### **V. WYBÓR WYKONAWCÓW INWESTYCJI I NADZÓR INWESTORSKI.**

1. Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane będzie przez wykonawcę wybranego w drodze przetargu zgodnie z „*Regulaminem udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.*” przyjętym przez Radę Nadzorczą w dniu 14.05.2015 r. uchwałą nr 10/2015.
2. Nadzór inwestorski – własny w ramach działalności Działu Technicznego Spółdzielni lub zlecona obsługa inwestycyjna.