

Materiały - **Nadzwyczajne** **Walne** **Zgromadzenie** **2017**

REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
uchwalony przez Walne Zgromadzenie,
które odbyło się w dniach 30, 31 maja, 1, 3, 6, 7, 8, 9 czerwca 2016 r.

I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 1

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
2. ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003, nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
3. Statutu S.M. „Kolejarz”,
4. niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej,
 3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 10. uchwalanie zmian Statutu,
 11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
 12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
 14. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.
 15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
 16. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,

17. powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniotwórczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia.
18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 3

1. W Walnym Zgromadzeniu członkowie mają prawo brać udział z głosem decydującym tylko osobiście. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Każdemu członkowi przysługuje tylko jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

II. ORGANIZACJA PRACY WALNEGO ZGROMADZENIA.

§ 4

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 - a. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
 - b. w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie 1.
3. O obradach Walnego Zgromadzenia powiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radą Spółdzielczą.
4. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków i organizacji wymienionych w ust. 3 co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie w siedzibie Zarządu Spółdzielni i na klatkach schodowych.

§ 5

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 6

Po dokonaniu wyboru Prezydium, przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad. Zebranie może zmienić kolejność spraw porządku obrad.

§ 7

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Częstkową Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w składzie 3 – 5 osób do której zadań należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzonego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
 - e) w przypadku głosowań tajnych, zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.
 - 2) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który podpisują członkowie Komisji.
4. Protokoły Komisji przekazywane są pracownikom Spółdzielni obsługującym Walne Zgromadzenie.

§ 8

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
2. Obradujący na danej części Walnego Zgromadzenia mogą podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że zebranie postanowi inaczej.
5. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji.

- c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy
– jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych obradująca część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 9

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każdy projekt uchwały poddany pod głosowanie danej części Walnego Zgromadzenia powinien mieć nadany numer, (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Projekt uchwały powinien również zawierać oznaczenie części Walnego Zgromadzenia, na którym został podjęty.

§ 10

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski zgłoszone w tej sprawie. Głosowane mogą być wyłącznie te wnioski do projektów uchwał, które wpłynęły do Spółdzielni co najmniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Wnioski idące najdalej są głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i udzielenia absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.
4. Na żądanie 1/5 członków obecnych na zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Członek Spółdzielni oddaje głos w głosowaniu tajnym na następujących zasadach:
 - a) Głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu lub członkom Rady Nadzorczej – członek Spółdzielni stawia znak X przy wybranej przez siebie odpowiedzi.
 - b) Głosowanie nad odwołaniem członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu – członek Spółdzielni stawia znak X przy wybranej przez siebie odpowiedzi.

W przypadku zaznaczenia wybranej odpowiedzi znakiem innym niż X głos uważa się za ważny tylko i wyłącznie wówczas, gdy można stwierdzić, którą odpowiedź osoba głosująca wybrała.

Ważność oddanych głosów ocenia się w stosunku do poszczególnych nazwisk umieszczonych na karcie do głosowania, a nie do karty jako całości.

6. W przypadku głosowania tajnego:
1. Uprawniony do głosowania, po wypełnieniu karty zgodnie z § 13 ust. 8-10, wrzuca ją do zabezpieczonej urny znajdującej się u członków Komisji Mandatowo Skrutacyjnej.
 2. Po otwarciu urny członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej umieszczają karty z oddanymi głosami w kopercie, a następnie zamykają ją w sposób

uniemożliwiający jej otwarcie. Na kopercie umieszczają swoje podpisy zgodne z podpisem złożonym na „Karcie wzoru podpisu”.

3. Zabezpieczona koperta wraz z „Kartami wzorów podpisów” zostaje umieszczona w specjalnie do tego przygotowanej kasetce. Kasetka zostaje zamknięta kluczem który przechowuje pracownik Spółdzielni obsługujący Walne Zgromadzenie.
4. Zarząd Spółdzielni w terminie 3 dni roboczych od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia zwołuje posiedzenie członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej powołanej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna jest zdolna do wykonywania czynności określonych niniejszym regulaminem w obecności minimum $\frac{3}{4}$ wszystkich członków Komisji. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna podczas wykonywania swoich czynności może zostać podzielona na mniejsze zespoły, których skład może być odmienny od składu Komisji cząstkowych powoływanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Do zadań osób uczestniczących w posiedzeniu należy:
 - a) Komisyjne wyjęcie kopert wraz z „Kartami wzorów podpisów” z kasetki.
 - b) sprawdzenie braku ingerencji osób trzecich w zabezpieczenia poszczególnych kopert
 - c) sprawdzenie zgodności podpisów złożonych na kopercie z podpisami na „Karcie wzoru podpisu”,
 - d) otwarcie kopert i przeliczenie głosów oddanych w głosowaniach tajnych,
 - e) sporządzenie protokołu odzwierciedlającego dokonane czynności.
7. Wyniki głosowania zostaną podane do wiadomości w terminie 3 dni od dnia zakończenia zebrania (w rozumieniu § 20 niniejszego regulaminu), poprzez wywieszenie informacji w siedzibie Zarządu, w poszczególnych Administracjach, oraz poprzez umieszczenie wyników na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 11

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - c) dla podjęcia uchwały w sprawie łączenia się Spółdzielni $\frac{2}{3}$ głosów,
 - d) dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni $\frac{3}{4}$ głosów.

§ 12

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

III. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ

§ 13

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu wg następujących zasad:

Osiedle Wzgórze Hetmańskie	- 4 osoby
Osiedle Ustronie	- 1 osoba
Osiedle Śródmieście	- 1 osoba
Osiedle Cukrowa	- 1 osoba
Osiedle Smolańska	- 1 osoba
Osiedle Mieszka I	- 1 osoba
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w trybie § 30⁵ oraz 54² statutu.
7. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy spełnili wymogi określone w ust. 4, sporządza Zarząd.
Lista poddawana jest pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których nazwiska i imiona kandydatów, umieszczone są w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do głosowania do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosujący stawia znak X przy nazwisku tego kandydata, na którego oddaje głos.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) na karcie do głosowania zostały dodatkowo dopisane nazwiska lub nazwiska zostały skreślone,
 - 2) głosujący zaznaczył znakiem X na karcie do głosowania większą liczbę nazwisk niż liczba osób wybieranych do Rady Nadzorczej,
 - 3) karta do głosowania została przekreślona, podarta lub w inny sposób uszkodzona.
13. Z listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów, uwzględniając łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w § 32 ust. 1 Statutu.

15. W przypadku uzyskania przez kandydatów jednakowej liczby głosów mandat przypada temu kandydatowi, który posiada niższy numer członkowski (dłuższy staż w Spółdzielni).

§ 14

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§ 15

1. W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może odwołać członka ze składu Rady Nadzorczej większością 2/3 oddanych głosów.
2. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 16

Postanowienia zawarte w §§ 13 - 15 mają odpowiednio zastosowanie przy wyborach delegatów, zastępców delegatów na zjazdy organizacji spółdzielczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym Regulaminem rozstrzyga Prezydium zebrania części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 18

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

§ 19

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania, (a w wyjątkowych przypadkach w razie przeszkód losowych lub innych istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i projekty uchwał przegłosowane na danej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. W przypadku konieczności przeprowadzenia głosowania tajnego, jawny jest jedynie protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej zawierający informację o ilości oddanych głosów. W celu zachowania zasady tajności odstępuje się od sporządzania projektu uchwały, co do której głosowanie przeprowadzanie jest w sposób tajny.
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
6. Zwołujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowuje się w okresie opisanym w ust. 5.
7. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium. Kolegium tworzą przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Do zadań Kolegium

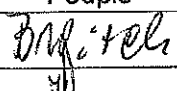
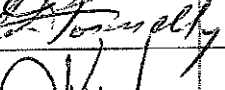
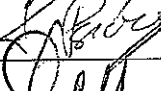
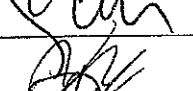
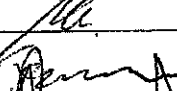
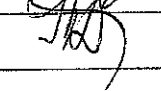
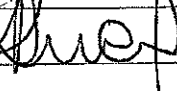
należy m.in. przeprowadzenie czynności związanych z ogłoszeniem wyników głosowań, które odbyły się w sposób tajny, oraz opracowanie zbiorczego protokołu z całości obrad Walnego Zgromadzenia. Protokół z czynności związanych z przeliczeniem głosów oddanych w głosowaniach tajnych jest integralną częścią protokołu z Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, a które nie zostały podjęte. Walne Zgromadzenie uważa się za zakończone z dniem, w którym Kolegium Walnego Zgromadzenia na posiedzeniu autoryzowało treść podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał i potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (z uwzględnieniem postanowień § 19).
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 21

(Skreślony)

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Ustronie”	Janusz Kleban		Barbara Witek	
II	„Smolańska” i członk. oczek.	Wanda Formella		Krzysztof Karaśkiewicz	
III	„Śródmieście”	Jan Kurcz		Leszek Jaworowski	
IV	„Cukrowa”	Jan Kosiło		Tadeusz Polański	
V	„Wzgórze Hetmańskie I”	Krzysztof Pszczółkowski		Jan Walczak	
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”	Bożena Bachur		Zygmunt Sroczyński	
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”	Danuta Szymczak		Marek Czerniawski	
VIII	„Mieszka I”	Maria Dopiera		Ryszard Smogur	

Szczecin 15 czerwca 2016 r.

PORZĄDEK OBRAD NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

(projekt)

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.

Pkt. 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”**.

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”.

§ 1

§ 2

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

...Dariusz Szpakowski
radca prawny

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Ustronie” „Smolańska” „Cukrowa”				
II	„Śródmieście” „Mieszka I”				
III	„Wzgórze Hetmańskie”				

Załącznik do uchwały nr
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
SM „Kolejarz”

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 m², 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 Architektki Marta Miller w maju 2017 r., przewidywany efekt rzeczowy przedstawia się następująco:

- a) powierzchnia zabudowy – 1.085 m²
- b) powierzchnia całkowita – 4.035 m²
- c) powierzchnia użytkowa – 2.506 m²
- 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.

VI. 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.

Z-ca Prezesa Gl. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajer