

Protokół
z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
przeprowadzonego w trybie głosowania korespondencyjnego,
sporządzony w dniu 31 marca 2022 r.

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie postanowił zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego.

W dniu 23 lutego 2022 r., uchwałą 53/2022, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego” w sprawie zatwierdzenia warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.

Zgodnie z „Regulaminem Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza, na posiedzeniu które odbyło się w dniu 10 marca 2022 r., uchwałą nr 2/2022 powołała komisję skrutacyjną.

W skład Komisji Skrutacyjnej weszli przedstawiciele poszczególnych Rad Osiedli działających na terenie SM „Kolejarz” oraz przedstawiciel Rady Nadzorczej.

Członkami Komisji zostali:

1. Jan Kurcz
2. Teresa Nawrocka
3. Zygmunt Sroczyński
4. Halina Siewiorek
5. Jerzy Karnicki
6. Monika Pyterek
7. Jadwiga Pawelec

Zgodnie z § 4 „Regulaminu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego” Zarząd wyznaczył pracowników, którzy w dniach 11 – 21 marca 2022 r. dostarczyli każdemu członkowi Spółdzielni pakiet do głosowania poprzez wrzucenie go do indywidualnej skrzynki pocztowej. Pakiet zawierał pismo przewodnie, projekt uchwały oraz informację, w jaki sposób należy głosować oraz gdzie należy wrzucać głosy. Poinformowano również, że można wysłać wypełnioną kartę do głosowania za pośrednictwem Poczty Polskiej.

Osoby, które wskazały inny adres do doręczeń otrzymały pakiet do głosowania za pośrednictwem Poczty Polskiej.

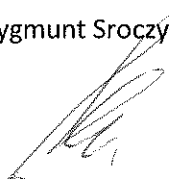
W dniu 17 marca 2022 r. Komisja Skrutacyjna zaplombowała urny które zostały umieszczone w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla. Od 22 marca 2022 r. do 30 marca 2022 r. (godz. 12⁰⁰) członkowie Spółdzielni wrzucali do urn karty do głosowania.

Po upływie terminu wyznaczonego do oddawania głosów, w dniu 30 marca 2022 r. o godzinie 12⁰⁰ Komisja Skrutacyjna, w obecności pracownika Spółdzielni, zabezpieczyła urny z głosami. Następnie urny zostały umieszczone w sali nr 6 w siedzibie Zarządu Spółdzielni. Wejście do sali zostało zaplombowane, a sala została wyłączona z użytkowania do dnia 31 marca 2022 r. Z przeprowadzonych czynności została sporządzona dokumentacja fotograficzna.

31 marca 2022 r. o godzinie 9⁰⁰ Komisja Skrutacyjna przybyła do siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w celu przeliczenia ilości oddanych głosów oraz stwierdzenia wyników głosowania nad uchwałą. Z czynności został sporządzony protokół, który stanowi załącznik do niniejszego dokumentu.


Sekretarz Komisji Skrutacyjnej
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Zygmunt Sroczyński



Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Jan Kurcz



Protokół
Komisji Skrutacyjnej
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
przeprowadzanego w trybie głosowania korespondencyjnego,
sporządzony w dniu 31 marca 2022 r.

Komisja Skrutacyjna, Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie przeprowadzanego w trybie głosowania korespondencyjnego, w składzie:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Przewodniczący: | Jan Kurcz |
| 2. Z-ca Przewodniczącego | Teresa Nawrocka |
| 3. Sekretarz | Zygmunt Sroczyński |
| 4. Członek | Halina Siewiorek |
| 5. Członek | Jerzy Karnicki |
| 6. Członek | Monika Pyterek |
| 7. Członek | Jadwiga Pawelec |

stwierdza, że zabezpieczenia sali nr 6, w której znajdują się urny z kartami do głosowania w sprawie:

- 1. zatwierdzenia warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”**

nie zostały w żaden sposób naruszone, a sala jest zabezpieczona w sposób prawidłowy.

Członkowie komisyjnie zerwali zabezpieczenia z drzwi do sali, a następnie przystąpili do komisyjnego zdejmowania zabezpieczeń z urn oraz liczenia głosów.

Komisja stwierdza, że do urn zostały wrzucone:

- pojedyncze karty do głosowania,
- koperty opatrzone napisem Walne Zgromadzenie (zawierające karty do głosowania) dostarczone za pośrednictwem Poczty Polskiej
- koperty (z kartami do głosowania) przekazane do Spółdzielni bezpośrednio przez członków Spółdzielni.

W urnie umieszczonej w Administracji Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” znajdowało się 84 kart do głosowania.

W urnie umieszczonej w Administracji Osiedla „Ustronie” znajdowało się 141 kart do głosowania.

W urnie umieszczonej w Administracji Osiedla „Śródmieście” znajdowało się 94 kart do głosowania.

W urnach umieszczonych w siedzibie Zarządu znajdowało się 713 kart do głosowania.

I Głosowanie nad zatwierdzeniem warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”

Komisja stwierdza, że:

- 1) do urn wrzucono łącznie 1032 karty do głosowania w sprawie zatwierdzenia warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”
- 2) w trakcie głosowania oddano:
1031 głosów ważnych,
1 głos nieważny.
- 3) po przeliczeniu głosów Komisja stwierdza, że w głosowaniu nad zatwierdzeniem warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie” oddano następującą ilość głosów:

758 za

273 przeciw

Komisja stwierdza, że uchwała nr 1/2022 została podjęta.

Na tym protokół zakończono.

Podpisy

1.
2.
3.
4.
5.
6. Pyterek
7.

Uchwała nr 1/2022
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 17 – 31 marca 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie.”

Na podstawie § 4 ust. 4 i 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” w Szczecinie uchwala, co następuje:

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” w Szczecinie:

- 1) Zatwierdza kryteria organizacyjne i finansowe dla przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie.”**, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.
- 2) Wyraża zgodę na ustanowienie praw odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym i przeniesienia na nabywców własności lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego będącego przedmiotem niniejszej uchwały.

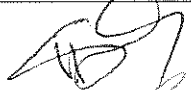
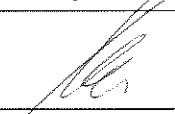

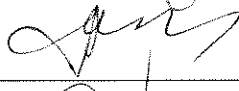

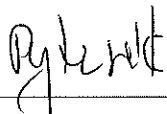

§ 3

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– 158 158 członków
Przeciw uchwale głosowało	– 213 213 członków

Szczecin, dn. 31 marca 2022 r.

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
1	Halina Siewiorek	Przedstawiciel Rady Nadzorczej	
2	Zygmunt Sroczyński	Przedstawiciel Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”	
3	Jan Kurcz	Przedstawiciel Rady Osiedla „Śródmieście”	
4	Jerzy Karnicki	Przedstawiciel Rady Osiedla „Ustronie”	
5	Teresa Nawrocka	Przedstawiciel Rady Osiedla „Cukrowa”	
6	Monika Pyterek	Przedstawiciel Rady Osiedla „Mieszka I”	
7	Jadwiga Pawelec	Przedstawiciel Rady Osiedla „Smolańska”	

KRYTERIA ORGANIZACYJNE I FINANSOWE

dla przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj”
pn. „**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie.**”

I. OPIS INWESTYCJI

1. Lokalizacja inwestycji:

Działka gruntu nr 64/30 z obrębu 1056. Śródmieście o obszarze 2.268 m², dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW SZ1S/00225402/3 i działki gruntu nr 64/1 i 64/7 z obrębu 1056. Śródmieście o łącznym obszarze 274 m², które Spółdzielnia ewentualnie nabędzie na potrzeby poprawy warunków realizacji niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego.

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. Podstawy formalno-prawne:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XIX/603/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z póź. zm.)
- Rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. – Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z póź. zm.)

4. Planowany zakres przedsięwzięcia deweloperskiego to budowa czteropiętrowego budynku mieszkalno-usługowego, wielorodzinnego z garażem podziemnym.

Przewidywany efekt rzeczowy:

- a) powierzchnia zabudowy – ca 850 m²
- b) powierzchnia całkowita – ca 4.500 m²
- c) powierzchnia użytkowa – ca 2.500 m²
- d) ilość lokali – 50 - 55 szt.
 - w tym: lokale mieszkalne -50 - 54 szt.
 - lokal użytkowy – 1 szt.
- e) miejsca postojowe w garażu podziemnym – 43 - 48 szt.
- f) miejsca postojowe naziemne – 7 szt.

5. Termin realizacji: 2022-2024 r.

II. ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI.

1. Źródłem finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego są:
 - a) środki pieniężne własne wnoszone przez nabywców lokali,
 - b) środki pieniężne własne Spółdzielni w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych 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 mniejsza niż 20% wartości lokalu.
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.
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. 2021 poz. 1445).
6. Zasady uruchamiania środków pieniężnych z mieszkaniowego rachunku powierniczego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określone będą w umowie zawartej przez Spółdzielnię z bankiem prowadzącym ten rachunek.
7. 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.
8. Spółdzielnia nie nalicza nabywcom odsetek od zgromadzonych przez nich środków pieniężnych przeznaczonych na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego.

III. KOSZTY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO.

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

1) Koszty bezpośrednie:

- a) rozbiórka istniejącego budynku/budynków,
- b) budynek mieszkalno-usługowy,
- c) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym,

- d) sieci i przyłącza sieci do obiektów kubaturowych (wodociągowe, odprowadzenia ścieków, ciepłownicze, elektroenergetyczne, itp.),
- e) drogi wewnętrzne, place, chodniki, miejsca postojowe itp.,
- f) zieleń,
- g) oświetlenie terenu,
- h) mała architektura,
- i) pozostałe elementy infrastruktury,
- j) koszty odbudowy istniejącego parkingu na 28 stanowisk,
- k) inne budowle.

2) Koszty pośrednie:

- a) sporządzenie projektu budowlano-wykonawczego,
- b) sporządzenie projektu rozbiórki istniejącego budynku/ budynków
- c) sporządzenie badań geologicznych i geodezyjnych,
- d) koszty przygotowania terenu pod budowę (koszt wyrębu lub karczowania drzew, niwelacja i oczyszczenie terenu),
- e) podatek od nieruchomości,
- f) opłaty za wieczyste użytkowanie działki gruntu w okresie realizacji inwestycji,
- g) opłaty związane z podłączeniem do sieci elektroenergetycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, w wysokości określonej w warunkach przyłączenia,
- h) remonty istniejących dróg osiedlowych, zieleni, małej architektury – zniszczonych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego,
- 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) wartość prawa do gruntu związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego, jeżeli udział w tym prawie zostaje przeniesiony na nabywców praw do lokali,
- p) 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, sanitarne i elektryczne itp.
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 białkowany. Lokale wyposażone będą w grzejniki z głowicami termostatycznymi, przewidziane są indywidualne liczniki ciepła oraz wody ze zdalnym odczytem, osprzęt elektryczny (bez lamp) i wideodomofon. Wszystkie balkony, tarasy, loggie zostaną wykończone docelowo. Budynek wyposażony będzie w dźwig osobowy.
4. Teren wokół obiektu zostanie całkowicie zagospodarowany – z małą architekturą, maksymalnie uzupełniony zielenią.