

REGULAMIN
NABYCIA CZŁONKOSTWA,
USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI
I ZMIANY MIESZKAŃ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŻMIGRODZIE

*uchwalony przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie
w dniu 07 marca 2019r.*

Regulamin nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań

uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07 marca 2019r.

Rozdział I.

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zmianami Dz.U. z 2017r., poz. 1442), dalej: uosm,
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie zarejestrowany w dniu 26.07.2018r. pod numerem KRS 0000050671

Rozdział II.

Członkowie Spółdzielni

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 5) której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkostwa osób fizycznych (w tym małżonków) i prawnych z tytułu posiadania prawa wymienionego w ust. 1 nie można się zrzec.
Członkostwa tego nie można utracić w wyniku wypowiedzenia, wykreślenia lub wykluczenia.

Członkostwo ustaje z mocy prawa w przypadkach, o których mowa w § 5 niniejszego regulaminu.

§ 2

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu przysługuje małżonkom wspólnie, mogą oni oboje ubiegać się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 4

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 uosm.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26, uosm tj. w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej.
3. Jeżeli Członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.
Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy o budowę lokalu.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w odniesieniu do osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 5

Osoby, którym w dniu 9 września 2017 roku przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które w tej dacie nie były członkami Spółdzielni, nabywają członkostwo z mocy prawa z dniem 9 września 2017 roku.

Rozdział III.

Nabycie tytułu prawnego do lokalu albo roszczenia po 9 września 2017 roku

§ 6

1. W razie nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności zwanego „ekspektatywą”, członkostwo powstaje z datą nabycia prawa, tj. zawarcia umowy, sporządzenia aktu notarialnego lub uprawomocnienia się postanowienia sądu.
2. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu.
Wyciąg z protokołu Zarządu stwierdzający powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
Jeżeli prawo do lokalu nabyli małżonkowie wspólnie, członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie.

§ 7

1. Osoba fizyczna lub prawna (w tym małżonkowie), która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i która zamierza zostać członkiem Spółdzielni składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków i nadaniu numeru członkowskiego podejmuje Zarząd.
Uchwałę, która stanowi podstawę do dokonaniu wpisu w rejestrze członków, przekazuje się do działu członkowsko-mieszkaniowego.

2. Członkostwo powstaje z datą podjęcia uchwały, przy czym ubiegający się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni nie wnosi wpisowego ani udziałów.
3. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

Rozdział IV.

Prawo do lokalu należące do kilku osób

§ 8

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, a nie wskażą oni, która z nich będzie członkiem, Spółdzielnia występuje do wszystkich współwłaścicieli o wskazanie osoby, która będzie członkiem Spółdzielni i złożenie zgodnego wniosku, a jeżeli współwłaściciele nie złożą zgodnego wniosku wyznacza termin 6 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie członkiem Spółdzielni.
2. Jeżeli do Spółdzielni nie wpłynie zgodny wniosek i w wyznaczonym terminie nie zostanie przedstawiony dowód świadczący o wystąpieniu do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru Spółdzielni, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
3. Zarząd decyzją odnotowaną w protokole Zarządu stwierdza powstanie członkostwa z dniem nabycia prawa do lokalu.
4. O nabyciu członkostwa danej osoby Spółdzielnia zawiadamia wszystkich współwłaścicieli.

§ 9

1. Jeżeli prawo odrębnej własności do lokalu należy do kilku osób i wystąpią oni z wnioskiem o przyjęcie w poczet członków a nie wskażą, która z nich będzie członkiem, Spółdzielnia występuje do wszystkich osób o wyznaczenie osoby, która będzie członkiem Spółdzielni i złożenie zgodnego wniosku.
W sytuacji gdy współwłaściciele nie złożą zgodnego wniosku Spółdzielnia wyznacza termin 6 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie członkiem.
2. Osoba, posiadająca udział w prawie odrębnej własności lokalu, na podstawie zgodnego wniosku wszystkich właścicieli składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni, a Zarząd uchwałą dokonuje przyjęcia w poczet członków tej osoby.
Członkostwo powstaje z datą podjęcia uchwały.

3. Jeżeli do Spółdzielni nie wpłynie zgodny wniosek i w wyznaczonym terminie nie zostanie przedstawiony dowód świadczący o wystąpieniu do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru Spółdzielni, osoby którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

4. Zarząd podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków wybranego współwłaściciela i nadania numeru członkowskiego oraz zawiadamia na piśmie o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

Rozdział V.

Roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 uosm

§ 10

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

Osobą bliską w rozumieniu uosm jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za wszystkie opłaty za używanie lokalu należne Spółdzielni.

§ 11

W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w art. 15 ust. 3 uosm, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² uosm.

Rozdział VI.

Zawieranie umów o budowę lokali

§ 12

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu odnosić się może do lokalu o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Umowę pod rygorem nieważności zawiera się w formie pisemnej.
3. Umowa o budowę lokalu powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie stosownego prawa do tego lokalu,
 - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal w przypadku, gdy część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz ich położenie,
 - 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i kosztów działalności Spółdzielni związanych z realizacją zadania inwestycyjnego,
 - 7) określenie terminu zakończenia budowy i przejęcia lokalu do używania oraz wynikających z tego obowiązków, a także skutków niezasiedlenia lokalu w terminie,
 - 8) sposób naprawienia szkody w razie wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się bez uzasadnionej, ważnej przyczyny,
 - 9) tryb i skutki rozwiązania lub wygaśnięcia umowy
 - 10) inne postanowienia wynikające ze stosunku członkostwa.

Rozdział VII.

Ustanawianie praw do lokali

§ 13

1. Przedmiotem ponownego dysponowania przez Spółdzielnię mogą być odzyskane lokale wolne w sensie prawnym:
 - a) do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) zajmowane dotychczas na podstawie umowy najmu,
 - c) nabyte przez Spółdzielnię na warunkach odrębnej własności.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługuje członkom Spółdzielni jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i nie może być ustanawiane przez Spółdzielnię.

§ 14

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

1. Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych zasiedlanych po raz pierwszy lub powtórnie zasiedlanych (lokale do których wygasło prawo wcześniej ustanowione) w drodze umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawartej z członkiem Spółdzielni.
2. Ustanowienie prawa do lokalu zasiedlonego po raz pierwszy następuje na podstawie wcześniej zawartej umowy o budowę lokalu.
3. rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Ustanawianie prawa do lokalu powtórnie zasiedlanego następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłym członku. W razie braku osób uprawnionych ustanowienie prawa do lokalu następuje w drodze przetargu, przeprowadzone zgodnie z regulaminem „przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz na pierwszeństwo ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego”, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 15

1. Osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany odpowiadający rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami regulaminu

„przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz na pierwszeństwo ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego”.

§ 16

Najem lokali

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
 - a) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu,
 - b) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - c) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 17

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą w regulaminie najmu lokali użytkowych.
3. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa w regulaminie najmu lokali użytkowych.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 18

Odrębna własność

1. Procedurze wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu podlegają zasoby zasiedlone oraz lokale z nowych inwestycji realizowanych na podstawie umowy zawartej z osobą ubiegającą się o budowę lokalu na odrębną własność.
2. Ustanowienie na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1, albo nabywcy ekpektatywy własności, odrębnej własności lokalu w nowej inwestycji realizowanej na podstawie umowy o budowę lokalu mieszkalnego następuje najpóźniej w terminie 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesiące od uzyskania tego pozwolenia.
3. Wyodrębnienie lokali zasiedlonych na zasadach spółdzielczych odbywa się w trybie określonym przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Osoba o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

Rozdział VIII

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 19

1. Zamianą mieszkania w rozumieniu niniejszego regulaminu jest uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego, w zamian za zrzeczenie się prawa do dotychczas zajmowanego mieszkania.
1. Spółdzielnia realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, jeżeli wystąpią oni ze stosownymi wnioskami złożonymi na piśmie.
3. Dopuszcza się realizację zamiany mieszkań na wniosek członków Spółdzielni z osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają one wymagania statutu i przedłożą zgodę na zamianę wydaną przez właściciela lokalu będącego przedmiotem zamiany.

§ 20

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę mieszkań udostępniany do wglądu członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę.
2. Spółdzielnia rejestruje wnioski składane wyłącznie przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej.
3. Wniosek o zamianę mieszkania powinien zawierać:
 - 1) wskazanie potrzeb uzasadniających dokonanie zamiany,
 - 2) oczekiwane przez członka warunki, jakim powinno odpowiadać nowe mieszkanie.

§ 21

1. Zamiana Spółdzielczych lokali mieszkalnych realizowana jest w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu.
Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 22

1. Zamiana spółdzielcza występuje, gdy członkowie tej samej spółdzielni lub różnych spółdzielni, posiadający lokatorskie prawo do lokali wyrażą chęć dokonania wzajemnej zamiany mieszkań, bądź zamiana następuje między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu.
2. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni oraz właściciela drugiego lokalu.
3. W przypadku dokonywania zamiany spółdzielczej między zainteresowanymi członkami, posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, w tej samej bądź w różnych spółdzielniach mieszkaniowych, każdy członek składa rezygnację z dotychczas przysługującego mu prawa do lokalu pod warunkiem ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uzyskanego w drodze zamiany.
4. Spółdzielnia ma obowiązek dokonania wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa, bądź zaliczyć te należności na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego, jaki obowiązany jest wnieść członek uzyskujący prawo do nowego lokalu.
5. Nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ustanawiane jest przez Spółdzielnię w drodze pisemnej umowy.

§ 23

1. W przypadku gdy członkowie tej samej lub różnych spółdzielni, posiadający lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu wyrażą chęć dokonania wzajemnej zamiany mieszkań, to zamiana taka musi być dokonana jako zamiana między osobami fizycznymi w drodze umowy cywilnej.
2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1, każdy członek składa rezygnację z dotychczas przysługującego mu prawa do lokalu pod warunkiem ustanowienia na jego rzecz prawa do lokalu uzyskiwanego w drodze zamiany.
3. Spółdzielnia ma obowiązek dokonania wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa, bądź zaliczyć te należności na poczet wymaganego wkładu, jaki obowiązany jest wnieść członek uzyskujący prawo do nowego lokalu.
4. Nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu uzyskanego w drodze zamiany Spółdzielnia ustanawia w drodze umowy pisemnej.
5. W sytuacji, gdy zwalniane w wyniku zamiany mieszkanie zajmowane było na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź mieszkanie było prawem odrębnej własności, nowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obejmujący je członek uzyskuje na podstawie aktu notarialnego (umowa cywilna).
6. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego ustanawiane jest własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności.

§ 24

1. Członek zwalnający lokal w trybie zamiany obowiązany jest wymeldować z niego wszystkich domowników.
2. W przypadku, gdy zamieniający bez względu na przyczynę nie opuścił sam lub jakkolwiek osoba wspólnie zamieszkała dotychczas zajmowanego mieszkania, Zarząd Spółdzielni cofa zgodę na zamianę i nie może zawrzeć umowy o ustanowienie prawa do nowego lokalu.

§ 25

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań, do określenia zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Podstawę dla określenia wartości wymaganego wkładu stanowi wycena wartości rynkowej lokalu, określona operatem szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Koszty wyceny lokali obciążają członków Spółdzielni występujących o dokonanie zamiany lokali.

§ 26

Za przeprowadzenie zamiany mieszkań Spółdzielnia pobiera opłatę w wys. 200,-zł., która może być wniesiona przez jedną, bądź dwie strony dokonujące zamiany.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§ 27

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o ochronie praw lokatorów, Kodeksu cywilnego i statutu Spółdzielni.

§ 28

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie, w dniu 07 marca 2019r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

§ 29

Traci moc dotychczasowy regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 12.03.2004r.

=====