

R E G U L A M I N

przyjmowania w poczet członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zamiany mieszkań oraz ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

Na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późniejszymi zmianami) i Statutu Spółdzielni – ustala się następujące zasady przyjmowania w poczet członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zamiany mieszkań oraz przeniesienia własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Organem podejmującym uchwałę o przyjęciu w poczet członków, jak również decyzję o zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o zamianie mieszkań spółdzielczych lokatorskich jest Zarząd Spółdzielni.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy Statutu Spółdzielni oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - *członku*, należy przez to rozumieć członka Spółdzielni – osobę fizyczną lub osobę prawną;
 - *wkładzie* – należy przez to rozumieć środki finansowe (wkład mieszkaniowy lub rynkową wartość lokalu) zgromadzone na rachunku bankowym Spółdzielni przez członka Spółdzielni lub osobę ubiegającą się o członkostwo, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni. W odniesieniu do członków oczekujących na mieszkanie, z którymi zawarto odrębne umowy określające kolejność uzyskania mieszkania - środki finansowe mogą być zgromadzone na oszczędnościowej książeczce mieszkaniowej PKO lub na bankowym rachunku wkładów Spółdzielni.
 - *wniosku* – należy przez to rozumieć wniosek zapewniający o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu;
 - *Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych* – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późniejszymi zmianami).
 - *Ustawie o pomocy państwa (...)* - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32, z późniejszymi zmianami).
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przydzielone w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków, choćby członkiem Spółdzielni był tylko jeden z małżonków, chyba że małżonkowie zawarli umowę o rozdzielności majątkowej.

5. Członek Spółdzielni, który zbył przysługujące mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokal stanowiący odrębną nieruchomość i na terenie działania Spółdzielni nie przysługuje mu tytuł prawny do innego lokalu, jest zobowiązany wystąpić ze Spółdzielni (złożyć pisemną rezygnację z członkostwa) – w terminie 14 dni, od daty zawarcia notarialnej umowy zbycia lokalu, pod rygorem skierowania przez Zarząd Spółdzielni wniosku do Rady Nadzorczej o wykreślenie ze Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu.
Za zbycie lokalu uważa się również dokonanie zamiany przysługującego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na dom (nieruchomość) lub lokal nie pozostający w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”.
6. Członek Spółdzielni, który w wyniku podziału majątku utracił spółdzielcze prawo do lokalu lub lokal stanowiący odrębną nieruchomość i na terenie działania Spółdzielni nie przysługuje mu tytuł prawny do innego lokalu, jest zobowiązany wystąpić ze Spółdzielni (złożyć pisemną rezygnację z członkostwa) – w terminie 14 dni, pod rygorem skierowania przez Zarząd Spółdzielni wniosku do Rady Nadzorczej o wykreślenie ze Spółdzielni.
7. Członek zobowiązany jest do wnoszenia opłat za używanie lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu. O powstaniu obowiązku wnoszenia opłat decyduje Zarząd Spółdzielni.
Obowiązek ten ustaje z upływem 14 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu mieszkalnego do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy.

II. Przyjmowanie w poczet członków

§ 2.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest m.in.:
 - a) własnoręczne złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni (lub przez ustawowego przedstawiciela – w odniesieniu do osób nie mających zdolności do czynności prawnych bądź o ograniczonej zdolności do czynności prawnych).
Dopuszcza się możliwość złożenia deklaracji członkowskiej w imieniu osoby, która ma pełną zdolność do czynności prawnych, przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo do dokonania tej czynności winno być udzielone na piśmie i potwierdzone notarialnie.
 - b) zgromadzenie na bankowym rachunku Spółdzielni środków na wkład mieszkaniowy lub rynkowej wartości lokalu, w zależności od tytułu prawnego do lokalu o jaki ubiega się osoba przystępująca do Spółdzielni.
3. Postanowień ust. 2 pkt. b nie stosuje się do osób przystępujących do Spółdzielni w związku z członkostwem współmałżonka.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków o ile:
 - a) małżonek jest członkiem Spółdzielni;
 - b) przypadło jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po śmierci małżonka,

- który był członkiem Spółdzielni, o ile spełnia wymogi określone w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;
- c) nabyła uprawnienia do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wraz z ekspektatywą lub prawo do lokalu wraz z wkładem – w wyniku podziału majątku dokonanego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, (bądź po zniesieniu małżeńskiej wspólności ustawowej), a deklaracja członkowska została złożona w terminie 3 miesiące od dnia, w którym przypadło prawo do wkładu bądź prawo do lokalu;
 - d) dokonuje zamiany lokalu mieszkalnego, w ramach której z osobą tą ma zostać zawarta umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - e) nabyła całość lub ułamkową część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jak również prawa do całości lub części lokalu użytkowego (w tym garażu) lub prawa odrębnej własności takiego lokalu - w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy notarialnej - z zastrzeżeniem, iż członkiem Spółdzielni może zostać tylko jedna osoba lub małżonkowie;
 - f) wygrała przetarg (licytację) zorganizowany przez Spółdzielnię na nabycie prawa odrębnej własności lokalu i wniosła rynkową wartość lokalu ustaloną w drodze przetargu lub gdy przetarg nie doszedł do skutku - złożyła ofertę na nabycie odrębnej własności lokalu i wniosła rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - g) jest najemcą lokalu użytkowego (lub garażu), który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu (lub garażu) bądź ponieśli je jego poprzednicy prawni oraz uregulował pozostałe zobowiązania, o których mowa w art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - h) wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych w Statucie, a osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków jest małżonkiem, dzieckiem bądź osobą bliską byłego członka Spółdzielni i przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, złożyła deklarację członkowską w terminie określonym w Statucie, wniosek zapewniający o gotowości do zawarcia umowy, jak również posiada na bankowym rachunku Spółdzielni wkład mieszkaniowy, lub też udokumentowała nabycie prawa do całego wkładu, znajdującego się na koncie Spółdzielni.
 - i) utraciła członkostwo wskutek uchwały Rady Nadzorczej o wykreśleniu bądź wykluczeniu ze Spółdzielni i nadal zajmuje lokal mieszkalny do którego prawo wygasło i nie posiada zadłużenia wobec Spółdzielni, (dokonała spłaty zaległości w opłatach za używanie mieszkania, kosztów sądowych i komorniczych), a ponadto złożyła pisemne zobowiązanie do spłaty odsetek);
 - j) jest małżonkiem, dzieckiem albo osobą bliską, która wspólnie zamieszkiwała z byłym członkiem w lokalu, do którego prawo wygasło wskutek uchwały Rady Nadzorczej o wykreśleniu bądź wykluczeniu ze Spółdzielni, o ile uregulowane zostało zadłużenie wobec Spółdzielni, (dokonano spłaty zaległości w opłatach za używanie mieszkania, kosztów sądowych i komorniczych i złożone zostało pisemne zobowiązanie do spłaty odsetek), a ponadto osoba ta udokumentowała nabycie prawa do całego wkładu mieszkaniowego.

§ 3.

Zarząd odmawia przyjęcia w poczet członków osobie, która m.in.

1. nie złożyła deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
2. odmawia złożenia innych dokumentów i oświadczeń, które są niezbędne do podjęcia przez Zarząd uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków, (np. nie okazuje dowodu tożsamości, nie składa wniosku);
3. nie zgromadziła wkładu mieszkaniowego lub rynkowej wartości lokalu, lub nie udokumentowała nabycia prawa do wkładu znajdującego się na bankowym rachunku wkładów Spółdzielni, z wyłączeniem osób, które ubiegają się o przyjęcie do Spółdzielni, w związku z członkostwem współmałżonka.

III. Umowy określające kolejność przydziału mieszkania, zawarte przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów określających kolejność przydziału mieszkania, z zachowaniem numeracji ciągłej - zawartych z członkami oczekującymi na mieszkania przed wejściem w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Kolejność tę określa numer umowy.
2. Umowy zawarte z członkami przed dniem wejścia w życie Ustawy nadal zachowują swoją ważność i stanowią podstawę do ustalenia kolejności zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
3. Umowa określająca kolejność przydziału mieszkania wygasa z chwilą zawarcia z członkiem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub z chwilą ustania członkostwa.

§ 5.

Zmiany warunków mieszkaniowych, sytuacji rodzinnej, kategorii (wielkości) mieszkania i typu lokalu, jaki członek chce uzyskać - zaistniałe po zawarciu umowy określającej kolejność przydziału mieszkania, nie powodują zmiany jej numeru.

§ 6.

1. Osoba przyjęta do Spółdzielni, której w wyniku podziału majątku przypadło prawo do wkładu mieszkaniowego wraz z ekspektatywą (prawem oczekiwania na zawarcie umowy) zachowuje kolejność do przydziału mieszkania zgodnie z numerem umowy zawartej z byłym członkiem (małżonkiem), który te prawa utracił.
2. Osoba przyjęta do Spółdzielni, w ramach roszczenia po zmarłym członku, który oczekiwał na zawarcie umowy, zachowuje kolejność do przydziału mieszkania zgodnie z numerem umowy zawartej z byłym członkiem.

§ 7.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jego opróżnienia i przekazania do dyspozycji Spółdzielni - członkowie, którzy nie mają zaspokojo-

nych potrzeb mieszkaniowych, z którymi zawarto umowy, o których mowa w § 4 Regulaminu, mają pierwszeństwo w nabyciu prawa odrębnej własności tego lokalu, pod warunkiem zgłoszenia gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i dokonania wpłaty wartości rynkowej lokalu – w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

2. Członek oczekujący na mieszkanie zobowiązany jest również do dokonania aktualizacji danych złożonych w Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo w zawarciu umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu ma członek posiadający umowę, o której mowa w § 4, o najniższym numerze.
4. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu lub rezygnacji z objęcia proponowanego mieszkania, jak również niezgłoszenia się do Spółdzielni na wezwanie oraz niedokonania aktualizacji wniosku – członkowi przysługuje prawo do otrzymania propozycji objęcia następnego (innego) lokalu mieszkalnego oraz do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego najwcześniej w roku następnym.
5. Zasada przewidziana w ust. 4 może nie być stosowana w szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli członek przedstawi ważny powód, dla którego nie zgłosił się na wezwanie Spółdzielni lub odmówił przyjęcia lokalu.
6. W przypadku, gdy Spółdzielnia zaproponowała objęcie lokalu określonej kategorii (wielkości), zgodnie z wnioskiem członka, zmiana przez niego kategorii mieszkania na kategorię mieszkania proponowanego innym członkom o wyższych numerach umów, nie powoduje roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, mimo iż członek ten posiada umowę określającą kolejność przydziału mieszkania o niższym numerze. Członek ten może uzyskać prawo do nabycia mieszkania jedynie w sytuacji, gdy pozostali członkowie zrezygnowali z zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo Spółdzielnia odmówiła zawarcia z nimi takiej umowy.
7. Zasada przewidziana w ust. 6 nie obowiązuje m.in. gdy w danym roku członek o niższym numerze umowy w sprawie kolejności przydziału mieszkania:
 - nie zgłosił się na wezwanie Spółdzielni;
 - nie zgromadził wymaganego wkładu;
 - zrezygnował z zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
 - nie spełnia warunków do zawarcia umowy, określonych w § 7 ust. 1 i 2 Regulaminu.
8. Spółdzielnia odmawia zawarcia z członkiem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, m.in. gdy:
 - a) członek nie zgłosił się na wezwanie Spółdzielni i nie odpowiedział na propozycję zawarcia umowy,
 - b) członek nie złożył pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu
 - c) członek nie zgromadził rynkowej wartości lokalu i kosztów przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia tej umowy, w wyznaczonym przez Zarząd terminie,
 - d) członek jest po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa lecz nie powiadomił Spółdzielni komu przypadło prawo do wkładu wraz z ekspektatywą,
 - e) członek nie dokonał aktualizacji danych zawartych w dokumentach złożonych w Spółdzielni, w tym m.in. we wniosku o przydział mieszkania, złożonym przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- f) członek i współmałżonek odmawiają złożenia dodatkowych oświadczeń i dokumentów, jakie są niezbędne do podjęcia przez Zarząd decyzji w sprawie zawarcia umowy.

§ 8.

Spółdzielnia może podjąć działania zmierzające do wykreślenia ze Spółdzielni członka oczekującego na mieszkanie w wypadku, gdy po nadejściu kolejności wynikającej z numeru umowy członek:

- a) prawidłowo zawiadomiony nie zgłasza się na wezwania Spółdzielni;
- b) pomimo wezwania nie składa wniosku o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- c) bez istotnej przyczyny rezygnuje z zasiedlenia mieszkania, jak również uchyla się od zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
- d) nie wniósł wartości rynkowej lokalu w terminie określonym przez Zarząd;

IV. Zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i jego zasiedlanie

§ 9.

1. Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mogą być zawarte wyłącznie z członkami Spółdzielni, którzy wnieśli wymagany wkład mieszkaniowy lub udokumentowali nabycie prawa do wkładu znajdującego się na koncie Spółdzielni.
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej – w terminie wyznaczonym przez Zarząd.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 pomiędzy Zarządem, a członkiem Spółdzielni.
3. Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mogą być zawierane w szczególności z osobami, które zostały przyjęte w poczet członków na zasadach określonych w § 2 ust. 4 pkt. d,h,i,j Regulaminu.
4. W przypadku, gdy członek nie zawrze w wyznaczonym terminie umowy lub w przypadku stwierdzenia, że zawarcie umowy nastąpiło na podstawie nieprawdziwych danych zawartych w złożonym wniosku lub innych dokumentów niezgodnych ze stanem faktycznym – Zarząd Spółdzielni może uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz skierować wniosek do Rady Nadzorczej o wykreślenie bądź wykluczenie członka ze Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr zawartych umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

V. Zawieranie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię

§ 10.

1. W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego, o dotychczasowym statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do którego prawo wygasło, wolnego w sensie prawnym - Zarząd w pierwszej kolejności proponuje zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu członkom oczekującym na mieszkanie, nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w kolejności wynikającej z numerów umów, o których mowa w § 4 Regulaminu.
Nie może zostać zawarta umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z członkiem Spółdzielni posiadającym wyższy numer umowy w sprawie kolejności przydziału mieszkania, dopóki nie zawarto takiej umowy z członkami o niższych numerach umów, ubiegającymi się o mieszkanie tej samej kategorii (wielkości) – z zastrzeżeniem zapisu, o którym mowa w § 7 ust. 7 Regulaminu.
- 1' W przypadku, gdy z żadnym z członków oczekujących na mieszkanie nie zostanie zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia organizuje przetarg na nabycie prawa odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w Regulaminie przetargu ustnego nieograniczonego na nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w drodze licytacji.
2. W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego, o dotychczasowym statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego prawo wygasło, wolnego w sensie prawnym - Spółdzielnia organizuje przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na zasadach określonych w Regulaminie przetargu ustnego nieograniczonego na nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w drodze licytacji.
- 2' Przed podjęciem decyzji o zorganizowaniu przetargu Zarząd może zaproponować zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności takiego lokalu członkom oczekującym na mieszkanie, w kolejności wynikającej z numerów umów, o których mowa w § 4 Regulaminu.
3. Do członków, o którym mowa w ust. 1 Zarząd kieruje pisemną propozycję, która powinna zawierać m.in. adres lokalu, jego powierzchnię, lokalizację oraz wartość rynkową lokalu, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, jaką należy wnieść przed zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, jak również termin, w jakim członek powinien zgłosić się do Spółdzielni w celu złożenia oświadczenia o gotowości do zawarcia umowy.
Zapewnienie o gotowości do zawarcia umowy powinno być podpisane zarówno przez członka Spółdzielni, jak i współmałżonka, chyba że osoby te zawarły umowę o zniesieniu małżeńskiej wspólności ustawowej.
4. Przed zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść rynkową wartość lokalu, jak również ponieść koszty przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia tej umowy – w terminie i wysokości określonych przez Zarząd.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, ewentualny podatek od czynności cywilnoprawnych oraz inne koszty związane z tą czynnością obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokona przeniesienia prawa własności lokalu.

6. Po spełnieniu warunków określonych w ust. 3 i 4 i zgromadzeniu wymaganych środków finansowych na bankowym rachunku Spółdzielni Zarząd ustala datę zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i powiadamia o tym terminie członka Spółdzielni.
7. Zarząd, na wniosek członka Spółdzielni, z ważnych, uzasadnionych przyczyn może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wniesienia wartości rynkowej lokalu
8. Członek zobowiązany jest wносить opłaty za używanie lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu. Obowiązek ten powstaje od daty ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
9. W przypadku, gdy nie doszło do zbycia lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 w drodze dwóch kolejnych przetargów Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu bez przetargu na wniosek zainteresowanej osoby, która złożyła oświadczenie o gotowości do zawarcia umowy, wniosła rynkową wartość lokalu i koszty przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia tej umowy.

VI. Zamiany mieszkań

§ 11.

1. Członkowie nie posiadający partnerów do zamiany mieszkania mogą składać wnioski o dokonanie zamiany w Spółdzielni. Spółdzielnia wpisuje wnioski do prowadzonego rejestru zamian.
2. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny stanowiący własność Spółdzielni. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego mieszkania w dyspozycji Spółdzielni - w stanie wolnym od osób i rzeczy - w terminie określonym przez Zarząd.
3. Zamiany mieszkań, w ramach wyłącznych działań Spółdzielni powinny być realizowane w kolejności wynikającej z prowadzonego rejestru zamian.
4. Nie może uzyskać zamiany lokalu członek, którego wniosek o zamianę mieszkania został później zarejestrowany, dopóki nie zrealizowano zamiany mieszkań członkom wpisanym wcześniej do rejestru zamian, ubiegającym się o zamianę swojego mieszkania na mieszkanie przyznawane na tych samych warunkach, tego samego typu oraz tej samej kategorii (wielkości).
5. Zasada określona w ust. 4 nie obowiązuje m.in. gdy w stosunku do członka, którego wniosek został wcześniej zarejestrowany, zachodzą okoliczności uzasadniające odmowę zamiany, określone w § 12 Regulaminu.
6. Poza kolejnością, o której mowa w ust. 3 mogą być realizowane zamiany mieszkań większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno.
7. Zamiana mieszkania może również polegać na przyznaniu przez Spółdzielnię za jedno zwalniane mieszkanie dwóch mieszkań mniejszych oraz przyznaniu jednego mieszkania w zamian za

dwa zwalniane lokale mieszkalne.

W przypadku takiej zamiany - zawarcie umowy na jedno z dwóch mieszkań przyznawanych w tym trybie może nastąpić z wskazanym przez członka i razem z nim zamieszkałym pełnoletnim dzieckiem lub byłym małżonkiem.

§ 12.

1. Zarząd odmawia dokonania zamiany mieszkania, w ramach wyłącznych działań Spółdzielni, (tj. bez wskazania przedmiotu zamiany), m.in. gdy członek:
 - a) prawidłowo zawiadomiony nie zgłosił się na wezwanie Spółdzielni i nie dokonał aktualizacji danych w złożonym wniosku;
 - b) jest po rozwodzie i nie powiadomił Spółdzielni, komu w wyniku podziału majątku przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
 - c) małżonek nie wyraża zgody na dokonanie zamiany mieszkania;
 - d) pozostałe osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkałe z członkiem odmawiają złożenia zobowiązania o wymeldowaniu się z obecnego adresu i przeprowadzeniu się do lokalu przyznawanego w drodze zamiany;
 - e) nie zgromadził wymaganego wkładu w wysokości i w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni;
 - f) ubiega się o zamianę mieszkania mniejszego na większe i zalega w opłatach za używanie zajmowanego mieszkania;
 - g) nie utrzymuje w należyтым stanie dotychczas zajmowanego mieszkania;
 - h) rezygnuje z zamiany mieszkania na wskazany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny.

§ 13.

1. Spółdzielnia może umożliwiać członkom dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą, jak również z osobami, które posiadają lokale niestanowiące własności Spółdzielni.
2. Członkowie, po wskazaniu przedmiotu zamiany, mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać między sobą zamiany przysługujących im lokali mieszkalnych, jak również zamiany z najemcami i właścicielami innych lokali mieszkalnych lub domów, poza zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”.
3. Zamiana mieszkania z członkiem innej spółdzielni lub z najemcą mieszkania komunalnego bądź zakładowego uzależniona jest m.in. od uzyskania zgody na zamianę dysponenta tego lokalu (m.in. z właściwej spółdzielni mieszkaniowej, gminy).
4. Zamiana mieszkania spółdzielczego lokatorskiego na lokal lub dom stanowiący własność uzależniona jest m.in. od zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, jak również od przyjęcia w poczet członków osoby, z którą ma zostać zawarta umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Jeżeli przedmiotem zamiany jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego konieczne jest dostarczenie operatu szacunkowego z wyceny wartości rynkowej lokalu – na koszt osób ubiegających się o zamianę.
6. Warunkiem wydania przez Zarząd zgody na zamianę określonej w ust. 1 jest uregulowanie wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zgromadzenie aktualnego wymaganego wkładu mieszkaniowego w wysokości określonej na podstawie

operatu szacunkowego z wyceny wartości rynkowej lokalu, spłata ewentualnych zaległości w opłatach za używanie mieszkania, kosztów sądowych, komorniczych oraz odsetek od zaległości.

Zgromadzenie wkładu nie będzie wymagane jeżeli osoba, na rzecz której ustanawiane będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego udokumentuje nabycie prawa do wkładu.

7. Dopuszcza się możliwość odstąpienia Spółdzielni od żądania jednorazowego spłacenia odsetek od zaległości w opłatach za używanie zamienianego mieszkania, jeżeli osoba ubiegająca się o zamianę złoży pisemne zobowiązanie i przejmie zobowiązania do spłaty odsetek na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które członek Spółdzielni zamienia na inny lokal mieszkalny pozostający również w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” - wygasa z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego zamienianego lokalu mieszkalnego, bądź z datą zawarcia notarialnej umowy w sprawie zamiany, jeśli w ramach tej zamiany członek nabywa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność.

§ 14.

Spółdzielnia odmawia zamiany mieszkania (w przypadku wskazania przedmiotu zamiany), m.in. gdy:

- a) członek jest po rozwodzie i nie powiadomił Spółdzielni, komu w wyniku podziału majątku przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
- b) małżonek członka nie wyraża zgody na dokonanie zamiany mieszkania;
- c) pozostałe osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkałe z członkiem odmawiają złożenia zobowiązania do wymeldowania się z obecnego adresu i przeprowadzeniu się do zamienianego lokalu i nie dopełnią tego obowiązku;
- d) nie został zgromadzony wymagany wkład w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni;
- e) członek Spółdzielni ubiega się o zamianę mieszkania w zasobach SM „Nad Jarem” i zalega w opłatach za używanie zajmowanego mieszkania.

- V. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** – w ramach Ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami)

§ 15.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Decyzję o zawarciu umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni, po uregulowaniu przez członka wszystkich zobowiązań finansowych, o których mowa w ustawie

o pomocy państwa (...) oraz Statucie Spółdzielni.
Termin zawarcia umowy wyznacza Zarząd Spółdzielni.

3. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu następuje z chwilą zawarcia umowy o przekształcenie.
4. Spółdzielnia odmawia zawarcia umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jeżeli:
 - a) z wnioskiem występuje członek Spółdzielni, którego małżeństwo ustało wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, lecz nie powiadomił Spółdzielni komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile mieszkanie to zostało przydzielone w czasie trwania małżeństwa.
 - b) członek w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, nie uregulował zobowiązań finansowych, o których mowa w ustawie o pomocy państwa ... i Statucie.
 - c) współmałżonek członka nie wyraził zgody na przekształcenie prawa do lokalu, o ile spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu było przydzielone w czasie trwania małżeństwa;

VI. Postanowienia końcowe

§ 16.

Integralną częścią niniejszego Regulaminu są:

- zał. nr 1 – wzór oświadczenia – umowy o podziale majątku wspólnego – dla członków oczekujących na mieszkanie;
- zał. nr 2 - wzór oświadczenia – umowy o podziale majątku wspólnego – dla członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- zał. nr 3 - wzór wniosku składanego przez osoby ubiegające się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni oraz o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- zał. nr 4 - wzór deklaracji przystąpienia do Spółdzielni dla osoby fizycznej
- zał. nr 4a - wzór deklaracji przystąpienia do Spółdzielni dla osoby prawnej

§ 17.

Załączniki 1 – 4a w brzmieniu określonym w § 16 Regulaminu stają się również załącznikami do Instrukcji obiegu dokumentów.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 01.07.1996 r. wraz z aneksem nr 1 i 2.

Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu w dniu 29.04.2009 r. Uchwałą nr z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej