

Z A S A D Y

postępowania w sprawach członkostwa oraz zasiedlania lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

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 z późn. zmianami), 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 „Piastr” w Katowicach.

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 wyszczególnionego w ust. 1 nie można się zrzec. Członek, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.

Członkostwo ustaje z mocy prawa w przypadkach określonych w § 5 niniejszych Zasad.

§ 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. Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w dniu 9 września 2017 r., nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia, na podstawie akt członkowskich, przeprowadza weryfikację rejestrów członkowskich i dokonuje fizycznego skreślenia z rejestru członków osób, którym w dniu 9 września 2017 r. nie przysługuje tytuł prawny do lokalu ani

roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem Działu Członkowsko – Lokalowego i Pośrednictwa Mieszkaniowego, dalej „dział PM” sporządzonym na podstawie weryfikacji akt stwierdza, że z dniem 9 września 2017 r. osoby te utraciły członkostwo w Spółdzielni, przy czym o utracie członkostwa informuje się na piśmie byłych członków.

§ 5

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. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
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 lub umów o budowę lokalu lub lokali.
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.

§ 6

1. Osoby, którym przysługuje w dniu 9 września 2017 roku spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą, a które w tej dacie nie były członkami Spółdzielni, nabywają członkostwo z mocy prawa z dniem 9 września 2017 roku.
2. Spółdzielnia na podstawie dokumentacji akt członkowskich ustala czy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielcze własnościowe prawo

do lokalu przysługuje jednej osobie, wspólnie małżonkom, kilku osobom oraz czy są one członkami Spółdzielni.

3. W razie stwierdzenia, że osoby uprawnione z tytułu posiadanego prawa do lokalu nie są członkami Zarząd, po zapoznaniu się z informacją przedstawioną przez dział PM, podejmuje uchwałę o stwierdzeniu powstania członkostwa.
4. W przypadku niekompletnych danych dotyczących spółdzielczego prawa do lokalu bądź dotyczących członkostwa, Zarząd występuje o uzupełnienie tych danych lub o ich weryfikację

§ 7

1. Czynności związane z weryfikacją rejestrów członkowskich, na podstawie posiadanych akt członkowskich, należy wykonać do 15 grudnia 2017 roku i wpisać do rejestru:
 - a) powstanie członkostwa osób posiadających tytuł prawny do lokalu na dzień 9 września 2017 roku; wpis do rejestru z datą powstania członkostwa tj. 9 września 2017 r. na podstawie decyzji Zarządu o stwierdzeniu powstania członkostwa.
 - b) utratę członkostwa członków Spółdzielni, którzy na dzień 9 września 2017 roku nie posiadali tytułu prawnego do lokalu; skreślenie z rejestru członków następuje z datą utraty członkostwa tj. 9 września 2017 r. na podstawie decyzji Zarządu o stwierdzeniu utraty członkostwa.
2. Członkowie Spółdzielni winni być poinformowani o przeprowadzeniu przez Spółdzielnię weryfikacji rejestrów członkowskich za pośrednictwem strony internetowej i gazety osiedlowej („Głos Tysiąclecia”) oraz o możliwości wniesienia poprawek i innych aktualizacji na podstawie przedłożonych przez nich dokumentów źródłowych, w terminie do dnia 31 stycznia 2018 roku.

III. Nabycie tytułu prawnego do lokalu albo roszczenia od 9 września 2017 roku.

§ 8

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, wydania uprawomocnienia postanowienia sądu.
2. W takim przypadku Zarząd podejmuje uchwałę o stwierdzeniu powstaniu członkostwa, następuje nadanie numeru członkowskiego i wpisanie do rejestru członków. Jeżeli prawo do lokalu nabyli małżonkowie wspólnie, członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie.

§ 9

1. Osoba fizyczna lub prawna (w tym małżonkowie), która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i która chce zostać członkiem Spółdzielni składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni, następnie Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni i nadaniu numeru członkowskiego, następuje wpisanie do rejestru członków.
2. Członkostwo powstaje z datą złożenia deklaracji, 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 jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

IV. Prawo do lokalu należące do kilku osób.

§ 10

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. 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. W sytuacji bezspornej osoba posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu składa zgodny wniosek wszystkich osób posiadających udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu dotyczący wskazania osoby członka.
4. Zarząd decyzją stwierdza powstanie członkostwa,
 - a) w dniu 9 września 2017 r. dla osób, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w dniu 9 września 2017 roku,
 - b) w dniu nabycia, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte po dniu 9 września 2017 roku.

§ 11

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, a jeżeli

współwłaściciele nie złożą zgodnego wniosku wyznacza termin 6 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie członkiem Spółdzielni.

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 złożenia deklaracji.
3. Jeżeli do Spółdzielni nie wpłynie zgodny wniosek i w wyznaczonym terminie nie zostanie przedstawiona dokumentacja świadcząca 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.

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.

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

§ 12

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.
2. Umowy, o których 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.

§ 13

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.

VI. Zawieranie umów o budowę lokali.

§ 14

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) inne postanowienia wynikające ze stosunku członkostwa,
 - 9) sposób naprawienia szkody w razie wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się bez uzasadnionej (ważnej) przyczyny,
 - 10) tryb i skutki rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

VII. Ustanawianie praw do lokali.

§ 15

1. Przemiotem 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.

§ 16

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 w wykonaniu wcześniej zawartej umowy o budowę lokalu.
3. Ustanawianie prawa do lokalu powtórnie zasiedlanego następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługiwało roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa o lokalu po byłym członku. W razie braku osób uprawnionych ustanowienie prawa do lokalu następuje w drodze przetargu.

§ 17

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 na zasadach ogólnych 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 Statutu.

§ 18

1. Procedurze wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu podlegają zarówno zasoby zasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak i 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 terminie w 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego 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 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

VIII. Zamiana lokali mieszkalnych.

§ 19

1. Zamianą mieszkania w rozumieniu niniejszych Zasad jest uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego, w zamian za zrzeczenie się prawa do dotychczas zajmowanego mieszkania.
2. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje zamiany mieszkań na wnioski zainteresowanych członków. Spółdzielnia nie jest stroną przeprowadzanych transakcji i nie ponosi odpowiedzialności za ich skutki w tym wady fizyczne bądź prawne zamienianych lokali.
3. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez:
 - a) ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, dla członków ubiegających się o zamianę mieszkań między sobą, po złożeniu przez nich oświadczeń woli o zrzeczeniu się praw dotychczas im przysługujących,
 - b) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a użytkownikiem lokalu mieszkalnego spoza Spółdzielni, uzależniona jest od uprzedniego wyrażenia zgody na dokonanie wnioskowanej zamiany przez właściciela lokalu, który ma być objęty zamianą.

§ 20

1. Zamiana lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie lokatorskiego prawa za pośrednictwem Spółdzielni zachodzi wówczas, gdy złożone zostały dwa wnioski członków zainteresowanych zamianą lub gdy wniosek złożył jeden członek, a Spółdzielnia posiada wolny lokal, który może mu zaoferować.
2. Zamiana lokali staje się skuteczna po wniesieniu przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego (również w trybie rozliczenia dotychczasowego wkładu przy zamianie mieszkania większego na mniejsze) i po protokolarnym przejściu

przez Spółdzielnię dotychczas zajmowanego lokalu. Potwierdzeniem dokonanej zamiany jest zawarcie z członkiem umowy o ustanowienie prawa do nowo przydzielonego lokalu.

3. W przypadku, gdy zamieniający bez względu na przyczynę nie opuścił sam lub jakikolwiek członek rodziny wspólnie zamieszkały dotychczas zajmowanego mieszkania, Zarząd Spółdzielni cofa wstępną zgodę na zamianę i nie może zawrzeć umowy o ustanowienie prawa do nowego lokalu.
4. Członek zwalnający lokal w trybie zamiany obowiązany jest wymeldować z niego wszystkich domowników.
5. Zamiana lokali w statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (zamiana cywilna).
6. Za zrealizowaną zamianę mieszkań lokatorskich Spółdzielnia pobiera opłatę manipulacyjną w wysokości 1000,00 zł od każdego uczestnika zamiany.

Katowice, dnia 31 października 2017 roku

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej
Nr 46/RN/2017 z dnia 06.11.2017 r.