

Regulamin Mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie

Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawę prawną opracowania niniejszego Regulaminu stanowi:

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.);
- Statutu Spółdzielni zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Gdańsku – Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 2

Przedmiotem niniejszego Regulaminu są uszczegółowione zasady dotyczące:

- ustanawiania praw do lokali,
- przekształceń tytułów prawnych do lokali,
- zamiany lokali,
- najmu lokali.

I. Ustanowienie praw do lokali;

§ 3

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, Spółdzielnia może ustanowić:

- a/ spółdzielcze lokatorskie prawa do samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz członków będących osobami fizycznymi,
- b/ prawa odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu na rzecz swoich członków lub innych osób fizycznych i prawnych.

A. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**§ 4**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest czynnością prawną dwustronnie zobowiązującą, w której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i Statucie Spółdzielni.
4. Umowa, o której mowa powyżej uprawnia członka do korzystania : z lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem, z pomieszczeń przynależnych i pomieszczeń wspólnych przez czas nieoznaczony oraz do pobierania pożytków cywilnych określonych w Ustawie.
5. Wzór umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 5

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem obligacyjnym ściśle związanym z członkostwem, niezbywalnym, nie przechodzącym na spadkobierców oraz nie podlegającym egzekucji. Może należeć do jednej osoby, albo do małżonków.
2. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

1/ Mieszkania w nowych inwestycjach;

§ 6

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z nowej inwestycji mieszkaniowej Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej po rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c/ określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - e/ inne postanowienia określone w Statucie.
2. Rozliczenie pomiędzy stronami umowy o budowę lokalu następuje w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, regulacje statutowe i wydane na ich podstawie regulaminy określające zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz postanowienia umowne.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia umowy przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione lub niemożliwe.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, przy czym termin wypowiedzenia upływa nie wcześniej jak na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanawiają inaczej.

§ 7

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy odpowiadającej postanowieniom umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa u ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pismem zapewniającym o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych roszczenia rozstrzyga sąd w postanowieniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 8

Członek Spółdzielni, z którym zawarto umowę o budowę lokalu wnosi wkład mieszkaniowy określony w umowie, a ustalony zgodnie z obowiązującymi w momencie zawierania umowy przepisami.

2/ Mieszkania, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych służące wcześniej innym osobom;

§ 9

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa (wystąpienie ze Spółdzielni, wykluczenie, wykreślenie, śmierć członka) oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie.

2. W przypadku gdy członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w momencie skutecznego ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 10

1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem § 11, skutkuje ogłoszeniem przez Spółdzielnię w terminie nie późniejszym, jak 3 miesiące od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz przekazania kluczy do Spółdzielni, przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności takiego lokalu mieszkalnego przeprowadzane jest zgodnie z zasadami określonymi Ustawą oraz przepisami wewnątrzspółdzielczymi. Ma on charakter otwarty i zawiadomienie o nim publikuje się w prasie lokalnej.
3. Po ustanowieniu prawa odrębnej własności do lokalu na rzecz osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, w wysokości nie wyższej od kwoty jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal oraz po dokonaniu potrąceń określonych w ust. 4.
4. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 3 Spółdzielnia potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal (o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków), kwoty zaległych opłat mieszkaniowych, koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty przeprowadzenia przetargu.
5. Warunkiem wypłaty wskazanych wyżej należności na rzecz osoby (osób) uprawnionych jest opróżnienie lokalu.
6. Inne – poza wskazaną w niniejszym paragrafie – formy rozliczenia się z osobami uprawnionymi po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu będą możliwe, o ile określi je Ustawa obowiązująca w chwili wygaśnięcia takiego prawa.

§ 11

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po uprzednim wygaśnięciu takiego prawa przysługującego innej osobie (osobom) jest dopuszczalne tylko na rzecz małżonka takiej osoby, jej dzieci i innych osób bliskich, których krąg określa Ustawa, o ile są członkami Spółdzielni lub posiadają roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni oraz przysługują im roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W razie zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, umowy o budowę lokalu nie zawiera się.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta w innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 12

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku powiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli przed ustaniem małżeństwa prawo to należało do obojga małżonków.
2. Byłemu małżonkowi niebędącemu członkiem Spółdzielni służy roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, o ile przypadło mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W celu realizacji tego roszczenia powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
3. Były małżonek, któremu przypadło praw do lokalu będący członkiem Spółdzielni przed ustaniem małżeństwa lub w wyniku dokonania czynności, o których mowa w ust. 2, zachowuje prawo do wkładu mieszkaniowego związanego z prawem do lokalu w wysokości określonej w ewidencji wkładów mieszkaniowych prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Rozliczenia majątkowe pomiędzy byłymi małżonkami dotyczące wkładu mieszkaniowego dokonywane są poza Spółdzielnią.

§ 13

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.
2. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
3. Małżonek, któremu po śmierci współmałżonka przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zachowuje prawo do wkładu mieszkaniowego związanego z prawem do lokalu w wysokości określonej w ewidencji wkładów mieszkaniowych prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Zobowiązany do zwrotu części wkładu mieszkaniowego wchodzącego do masy spadkowej i będącej przedmiotem dziedziczenia po zmarłym współmałżonku na rzecz pozostałych spadkobierców zmarłego członka jest małżonek, o którym mowa w ust. 1. Wysokość wkładu mieszkaniowego należnego spadkobiercom zmarłego członka Spółdzielni określa Ustawa lub stosowne orzeczenie sądowe.

§ 14

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 12 ust. 2 i § 13 ust. 2 i w warunkach określonych Ustawą, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których stanowi ust. 1. konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Termin wystąpienia do sądu osób zainteresowanych, nie mniejszy niż 3 miesiące, wyznacza Spółdzielnia.

Po bezskutecznym upływie wskazanego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Realizacja roszczeń określonych w ust. 1. na rzecz jednej z osób uprawnionych, w tym określenie wysokości wkładu mieszkaniowego wymaganego od osoby, na rzecz której miałyby zostać ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wcześniej wygasło prawo członka Spółdzielni, a także rozliczenia z pozostałymi uprawnionymi po wygaśnięciu takiego prawa dokonuje się według zasad określonych Ustawą.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 10 ust. 1 – 5.

B. Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali;

§ 15

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- a/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- b/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- d/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- e/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 16

Członek, o którym mowa w § 15 wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w Statucie, Ustawie oraz w umowie o budowę lokalu – w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

§ 17

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu określonej w § 15 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią – przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 18

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 19

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólne określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 20

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, stosuje się odpowiednio § 14 ust. 3 Regulaminu.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobierców, zapisobiorców i licytanta.

§ 21

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego spółdzielcze prawo do lokalu inne osoby wygasło, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi Spółdzielnia.
3. W przypadku, gdy wyłonienie członka, na rzecz którego ustanawiane jest prawo odrębnej własności lokalu, nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzone przez Spółdzielnię, członek ten wnosi wkład w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

§ 22

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawierana jest w formie aktu notarialnego. Warunki tej umowy określają strony, a także obowiązujące przepisy prawa.

II. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali;

§ 23

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do przeniesienia własności lokalu na żądającego tego pisemnie:
 - a/ członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b/ członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Wnioski o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni informuje osobę zainteresowaną w formie pisemnej o swojej decyzji po rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 24

1. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu zobowiązany jest wpłacić należności warunkujące tę zmianę, a określone Ustawą i Statutem w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od daty uregulowania przez członka należności warunkującej zmianę tytułu prawnego do lokalu.
3. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu konieczne jest ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu.
4. Wartość rynkowa lokalu określona jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej i jej założenia ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

§ 25

1. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do zrealizowania wniosków członków Spółdzielni o przeniesienie na nich własności lokali są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości zabudowanej danym budynkiem (budynkami), w którym (których) znajdują się lokale przekazywane na własność.
2. Koszty prac przygotowawczych, o których mowa w ust. 1, zmierzające do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali ponoszone są przez członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości, w której lokale te się znajdują.
3. Koszty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów, objętych daną nieruchomością, w prawo własności gruntów ponoszą członkowie Spółdzielni wnioskujący przeniesienia na nich własności lokali położonych w danej nieruchomości proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności tej nieruchomości.

A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

§ 26

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - a/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b/ spłaty przypadającego na jego lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - c/ spłaty przypadających na jego jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - d/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 128 Statutu.

2. Wpłaty, o których mowa w ust. 1 wyliczone przez Spółdzielnię członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 27

1. Umowa o przeniesienie własności lokalu zawierana jest w formie aktu notarialnego, za którego poprawność formalną i merytoryczną odpowiada notariusz umowę taką sporządzający.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga wpisu do księgi wieczystej.

B. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu;

§ 28

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- a/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, oraz kosztów związanych z wydzieleniem nieruchomości, scalaniem działek, itp.;
- b/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 128 Statutu.

§ 29

1. spłaty o których mowa w § 28 wyliczone przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Do umowy o przeniesienie własności lokalu stosuje się § 27 niniejszego Regulaminu.

III. Zamiana lokali;

§ 30

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

 a/ zamiana cywilna,
 b/ zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali pomiędzy zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 31

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni pomiędzy jej członkami lub pomiędzy członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu oceniającego dopuszczalność zamiany z punktu widzenia formalnego i merytorycznego.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obydwu Spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własność Spółdzielni, jeżeli osoby zamierzające dokonać zamiany lokali z członkami Spółdzielni spełniają wymogi Statutu.

§ 32

1. Członkowie Spółdzielni posiadający w jej zasobach mieszkania, do których służą im spółdzielcze lokatorskie prawa, mogą dokonywać pomiędzy sobą wzajemnej zamiany takich mieszkań wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Wniosek o wyrażenie zgody na wzajemną zamian mieszkań lokatorskich zainteresowani członkowie kierują do Zarządu Spółdzielni w formie pism zawierających informację dotyczące w szczególności aktualnego stanu prawnego i technicznego mieszkań zgłaszanych do zmiany wraz ze wskazaniem aktualnej wartości rynkowej tych mieszkań.
3. Po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu na wzajemną zamianę mieszkań lokatorskich, członkowie dokonujący takiej zamiany składają oświadczenia w formie pisemnej o braku wzajemnych roszczeń co do stanu technicznego i wyposażenia mieszkań przejmowanych przez nich w wyniku zamiany.

4. Spółdzielnia dokonuje wyliczeń wkładów mieszkaniowych związanych z mieszkaniami podlegającymi zamianie w oparciu o ich wartość rynkową wskazaną uprzednio przez członków bez potrącenia amortyzacji za urządzenia tych mieszkań. Czasokres zużycia urządzeń podlega kontynuacji.

Członek Spółdzielni uzyskujący w wyniku zamiany mieszkanie o mniejszej powierzchni użytkowej otrzymuje kwotę równą różnicy pomiędzy wysokością wkładu mieszkaniowego na poprzednio i obecnie przejmowane mieszkanie, natomiast członek Spółdzielni uzyskujący mieszkanie o większej powierzchni obowiązany jest wnieść do kasy Spółdzielni dopłatę do wkładu mieszkaniowego związanego z przejmowanym przez niego mieszkaniem.

5. Z członkami Spółdzielni uzyskującymi spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkań w wyniku zamiany wzajemnej Spółdzielnia zawiera umowy o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do uzyskiwanych w drodze zamiany mieszkań z adnotacją „zamiana wzajemna”.
6. Członkowie Spółdzielni dokonujący wzajemnej zamiany mieszkań zobowiązani są do jej faktycznego przeprowadzenia w terminie 30 dni od uzyskania zgody Zarządu pod groźbą cofnięcia zgody na zamianę.

§ 33

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę mieszkań składanych przez członków nie mających partnerów do wzajemnej zamiany i udostępnia go osobom zainteresowanym.

2. Zamiany mieszkań powinny być realizowane w kolejności wynikającej z numeracji wniosków o zamianę odnotowanej w rejestrze takich wniosków.
3. Zamiany większych mieszkań na mniejsze lub co najmniej dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwiane w pierwszej kolejności, o ile Spółdzielnia dysponuje odpowiednimi mieszkaniami pozwalającymi na realizację powyższych zasad.
4. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni oczekującego na zamianę wewnątrzspółdzielczą lokali mieszkalnych, tylko na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
5. Spółdzielnia dokonuje wyliczenia wkładów (mieszkaniowego lub budowlanego) zarówno zwalnianego przez członka, jak i przejmowanego przez niego mieszkania w oparciu o aktualną wartość rynkową tych mieszkań. Koszty wyceny wartości rynkowej mieszkania pozostawionego przez członka do dyspozycji Spółdzielni ponosi Spółdzielnia, natomiast koszty wyceny wartości rynkowej mieszkania uzyskiwanego przez członka w drodze zamiany wewnątrzspółdzielczej obciążają tego członka Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni uzyskujący prawo do mieszkania (w drodze zamiany wewnątrzspółdzielczej), do którego uprzednio wygasło prawo inne osoby, wnosi do Spółdzielni kwotę odpowiadającą różnicy pomiędzy wymaganą wartością rynkową lokalu na to mieszkanie, a wysokością wkładu budowlanego lub mieszkaniowego związanego z mieszkaniem przekazywanym do dyspozycji Spółdzielni.

§ 34

1. Do rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni stosuje się zasady wynikające ze Statutu oraz Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale.
2. W trakcie trwania wewnątrzspółdzielczej zamiany lokali, członek ponosi opłaty za obydwa mieszkania podlegające zamianie, od momentu postawienia mu do dyspozycji mieszkania, do którego tytuł prawny uzyskał w drodze zamiany.
3. Od członków którzy dokonują zamiany mieszkań pobiera się opłatę manipulacyjną w wysokości 40,- zł.

§ 35

Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym na zamianę wewnątrz-spółdzielczą lub w przypadku, gdy odzyskany lokal mieszkalny nie spełnia wymogów lokali określonych we wnioskach o zamianę, Spółdzielnia może taki lokal sprzedać. Tryb sprzedaży odzyskiwanych przez Spółdzielnię lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. Najem lokali;

§ 36

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne i lokale użytkowe członkom Spółdzielni i osobom nie będącym jej członkami według zasad określonych w Statucie.
2. Szczegółowe postanowienia normujące najem lokali użytkowych w Spółdzielni zawarte są w Regulaminie wynajmu lokali użytkowych.
3. Najemca lokali mieszkalnych podlega także (odpowiednio stosowanej) regulacji Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733, z późn. zmianami), oraz postanowieniom rozdziału IV A niniejszego Regulaminu.

A. Najem lokali mieszkalnych;

§ 37

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym i faktycznym, do których nie ustanawia spółdzielczych praw do lokali lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni zainteresowane osoby składają w formie pisemnej do Zarządu Spółdzielni.

4. Oferty wynajmu lokalu mieszkalnego przedkładane są wnioskodawcom w kolejności złożonych wniosków przy zachowaniu zasad pierwszeństwa członków Spółdzielni.
5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych odbywa się w trybie cywilno-prawnym poprzez zawieranie przez Spółdzielnię z zainteresowanymi osobami umów najmu lokalu mieszkalnego.
6. Szczegółowe warunki najmu ustalane są każdorazowo w umowie najmu lokalu mieszkalnego.
7. Umowa najmu lokalu mieszkalnego powinna zawierać szczegółowe określenie praw i obowiązków stron umowy, okresu obowiązywania umowy oraz warunków jej rozwiązania zgodnie z wolą stron umowy i treścią obowiązujących przepisów.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie Uchwała Nr 72/ 2011 z dnia 24.03.2011r. i z tym dniem traci moc Regulamin mieszkaniowy uchwalony w dniu 24.02.2004 r. (Uchwała Nr 36 / 2004).