

Regulamin przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie praw do lokali oraz zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie

§1

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie:

1. przepisów ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. , nr 54, poz 288 z póź. zm),
2. Ustawy z dnia 15.12.2000r., o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2001r., nr 4 poz. 27 z póź. zm.),
3. Statutu Spółdzielni,

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **członku spółdzielni**- należy przez to rozumieć członka osobę fizyczną i prawną,
- 2) **wkładzie mieszkaniowym**- należy przez to rozumieć kwotę odpowiadającą różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą z środków publicznych,
- 3) **wkładzie budowlanym**- należy przez to rozumieć kwotę odpowiadającą całości kosztów budowy przypadających na dany lokal,
- 4) **zamiana mieszkań**- należy przez to rozumieć uzyskanie mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczasowego mieszkania i pozostawienia go do dyspozycji właściciela.

II. PRZYMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW

§ 3

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo lokalu mieszkaniowego albo odrębnej własności lokalu przysługiwało jednemu z nich.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego.
4. Cudzoziemiec ubiegający się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni w związku z nabyciem prawa własności lokalu użytkowego lub garażu może być przyjęty pod warunkiem uzyskania zezwolenia właściwego ministra zgodnie z Ustawą z dnia 24.03.1920r. O nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. 2008 nr 216 poz.1367 z późniejszymi zmianami).

2
§ 4

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadało jej po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, w skutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nią zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy o budowę zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b) prawa odrębnej własności
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 15 i 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 9) jest pełnoletnim kandydatem na członka, zarejestrowanym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie posiadającym pełny wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 10) ubiega się o przydział lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego i zgromadziła środki na wkład wymaganej wysokości.

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - odrębnej własności lokalu,
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 5

Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

1. w przypadkach określonych w § 4,
2. osób pełnoletnich opuszczających placówki opiekuńcze i rodziny zastępcze,
3. osób, które wskutek klęsk żywiołowych utraciły mieszkania pod warunkiem zgromadzenia wkładu w wymaganej wysokości,
4. w innych nieprzewidzianych przypadkach pod warunkiem zgromadzenia wkładu w wymaganej wysokości.

3
§ 6

Zarząd Spółdzielni może dokonać odmowy przyjęcia do Spółdzielni osoby, która występuje z roszczeniem w sytuacjach o których mowa w § 4 ust. 1. pkt. 4 i 5 regulaminu, jeżeli roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze spółdzielni z przyczyn, które spowodowały wykluczenie dotyczą osoby występującej z roszczeniem przyjęcia do Spółdzielni.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków spółdzielni oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III. TRYB I ZASADY PRZYJOWANIA W POCZET CZŁONKÓW

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest:
 - wpłacenie wpisowego i udziałów członkowskich w wysokości w terminach określonych w statucie spółdzielni,
 - złożenie deklaracji członkowskiej, która powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisania przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
2. Deklaracja członkowska powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych- członków spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o lokal, mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności- deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Organem Spółdzielni Mieszkaniowej właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu z podpisaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być

rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jej wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 9

Liczba członków przyjmowanych do spółdzielni w oparciu o § 4 ust. 1 pkt. 7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

IV. ZASADY USTALANIA KOLENOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

§ 10

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności na tego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 11

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa. O możliwości i terminie do zawarcia powyższej umowy członek powiadamiany jest pisemnie.
3. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia powyższej umowy przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom w drodze przetargu.

V. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH

§ 12

1. Ustanawianie praw do lokali dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie umowy. Realizacja listy zainteresowanych odbywa się w kolejności wynikającej z numerów umów.
2. Zarząd Spółdzielni może ustanowić prawa do lokali na warunkach:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - z nowych inwestycji, jeżeli na ich realizację pomoc udzielił budżet państwa lub gmina,
 - z odzysku mieszkań lokatorskich zasobów wcześniej użytkowanych, do których wygasło prawo poprzednio uprawnionych.
 - 2) odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych statutem,
 - 3) najmu lokali.

§ 13

1. Prawa do lokalu mieszkalnego powstają z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ich ustanowienie.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Umowa o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 14

1. Spółdzielcze prawo do lokalu ustanowione dla obojga małżonków lub dla jednego z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielczość majątkowa do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustalenie współwłasności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania współwłasności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej może na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność tego prawa.

§ 15

Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego może być zawarta z członkiem umieszczonym na liście oczekujących. Zasada ta nie dotyczy umów na rzecz:

1. osoby otrzymującej mieszkania w wyniku przetargu,
2. osoby dokonujące zamiany mieszkań między sobą.

§ 16

Wydanie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego następuje po uzupełnieniu wkładu do wymaganej wysokości.

§ 17

1. Członek, któremu postawiono lokal do dyspozycji powinien, w szczególności:

- 1) od dnia postawienia lokalu do dyspozycji wносить opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na ten lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów;
 - 2) wnieść wkład w wymaganej wysokości;
 - 3) zawrzeć umowę o ustanowienie prawa do postawionego do dyspozycji lokalu mieszkalnego;
 - 4) podpisać protokół zdawczo- odbiorczy lokalu mieszkalnego.
2. Zawiadomienie o postawienie lokalu do dyspozycji członka powinno zawierać, w szczególności:
- datę postawienia do dyspozycji oraz oznaczenie powyższego lokalu,
 - wartość wymaganego wkładu,
 - informacje o obowiązku zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego
 - informacje o obowiązku podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego lokalu
 - informację o obowiązku terminowego uiszczenia miesięcznych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
3. Nie wywiązywanie się członka z postanowień zawartych w ustępie 1 stanowi podstawę do uchylenia się Spółdzielni od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
4. Decyzję w tych sprawach podejmuje Zarząd.

§ 18

1. Lokale mieszkalne, użytkowe, a także lokale o innym przeznaczeniu, będące własnością Spółdzielni i wolne w sensie prawnym, do których spółdzielnia nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa do odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno- użytkowe, uwarunkowania prawne i rynkowe, w szczególności brak popytu, Spółdzielnia może wynajmować zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 19

1. Prawa i obowiązki stron najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne szczegółowe warunki najmu określa umowa zawarta pomiędzy spółdzielnią a najemcą, która pod rygorem nieważności winna być sporządzona w formie pisemnej.
- 2 Umowa najmu dotycząca osób fizycznych w czasie trwania małżeństwa powinna być zawarta z obojgiem małżonków.
3. W razie śmierci najemcy lokalu jego zstępni, wstępni oraz osoba, która pozostawała faktycznie w związku z najemcą, jeśli mieszkała z nim na stałe do chwili jego śmierci, wступują w stosunek najmu lokalu, chyba że w chwili

śmierci najemcy lokalu osoby te miały tytuł prawny do innego lokalu.

4. W razie samowolnego zajęcia lokalu spółdzielczego, bez tytułu prawnego, spółdzielnia wystąpi o eksmisję sprawcy zajęcia.

§ 20

1. Najemca przed wydaniem lokalu zobowiązany jest wnieść kaucję na zabezpieczenie należności czynszowych oraz zabezpieczenia roszczeń wynajmującego (Spółdzielni) na wypadek ustania umowy najmu, przysługujących mu z tytułu zużycia lokalu urządzeń i instalacji w nim się znajdujących.
2. Wysokość kaucji każdorazowo przed zawarciem umowy najmu określa Zarząd Spółdzielni.
3. Wydany najemcy protokolarnie lokal winien być wykorzystywany zgodnie z celem jego przeznaczenia.

§ 21

1. Z tytułu najmu lokali Spółdzielnia pobiera czynsz najmu ustalony przez Zarząd Spółdzielni w wysokości i terminie określonym w terminie najmu.
2. Opłata za używanie lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu obejmuje rzeczywiste koszty gospodarki zasobami lokalowymi, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządu ogólnego, koszty centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody oraz inne koszty określone umową.
3. Oprócz czynszu wskazanego w ust. 2 najemca obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją, w tym energię elektryczną.

§ 22

1. Najemca może wprowadzić do lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Najemca nie ma prawa przeprowadzić żadnych prac modernizacyjnych, czy też adaptacyjnych w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Najemca obowiązany jest dokonywać niezbędnych napraw dla zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
4. Najemca obowiązany jest dbać o pomieszczenia będące przedmiotem najmu ze szczególną troskliwością i utrzymywać te pomieszczenia w bardzo dobrym stanie.
5. Umowa najmu lokalu w całości lub jego części albo oddania w bezpłatne używanie wymaga zgody spółdzielni wyrażonej na piśmie.

§ 23

Wynajmujący – Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:

1. Pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,

- zaniedbuje obowiązek dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez innych użytkowników,
 - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystania z innych lokali.
2. Jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty zaległych i bieżących należności.
 3. Podjął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Spółdzielni.

§ 24

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Spółdzielni równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.
2. Należne Spółdzielni kwoty oblicza się wg cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

§ 25

Ogólne zasady obejmowania i zwalniania lokali użytkowych:

1. Najemca lokalu obejmuje lokal w takim stanie w jakim pozostawił go poprzedni użytkownik.
2. Nowy najemca przystosowuje najmowany lokal do własnych potrzeb (bez naruszenia układu konstrukcyjnego lokalu oraz elewacji budynku, w którym lokal się znajduje) wynikających z prowadzonej w tym lokalu działalności.
3. Z tytułu wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne, sanitarne itp. oraz z tytułu wykonania robót budowlano-montażowych oraz innych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalu – najemcy nie przysługuje od Spółdzielni zwrot poniesionych kosztów.
4. Przy zwalnianiu lokalu nie dokonuje się wzajemnego rozliczenia zużycia zamontowanych urządzeń technicznych, sanitarnych, lub innych oraz wykonywanych w lokalu robót budowlano-montażowych lub innych.
5. Najemca zwalniając lokal wg własnego uznania może pozostawić urządzenia bez możliwości uzyskania od Spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów lub też nie powodując szkód w lokalu przy ich demontażu, zabrać je.
6. Opłatę czynszową ustala się z przyszłym najemcą w drodze negocjacji.
7. Eksploatacja lokalu winna być zgodna z ogólnymi zasadami użytkowania lokalu, wynikającymi z naturalnego procesu zużycia urządzeń, materiałów i wszystkich innych elementów wchodzących w skład lokalu.

§ 26

Do spraw nieregulowanych w regulaminie dot. najmu lokalu zastosowanie mają przepisy o najmie lokali oraz Kodeksu cywilnego.

VI. ZAMIANA MIESZKAŃ

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.

1. Zamiana lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - zamiana cywilna
 - zamiana spółdzielcza
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 27

1. 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 pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zmiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków zamiany mieszkań w kolejności ich składania.
4. Wniosek o zamianę mieszkania powinien zawierać:
 - wskazanie potrzeb uzasadniających zamianę mieszkań,
 - wskazanie warunków, jakim powinno odpowiadać nowe mieszkanie, ewentualnie jego wskazanie, o ile członek porozumiał się z inną osobą co do zamiany,
 - zobowiązanie do wniesienia wkładu na nowe mieszkania

§ 28

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 29

Realizacja zamiany następuje przez:

1. zawarcie umowy na inny lokal w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni i osobie (osobom)

zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności, wymiany dotychczas zajmowanych (używanych) mieszkań między sobą.

3. zamiana mieszkania może również polegać na zawarciu umowy na ustanowienie prawa do lokalu za jedno zwolnione mieszkanie dwóch mieszkań mniejszych.

§ 30

1. Zamiany mieszkań powinny być realizowane w kolejności wnioskującej z rejestru wniosków o zamianę.
2. Pierwszeństwo w realizacji zamian mieszkań mają:
 - 1) członkowie posiadający wysokie zadłużenie w opłatach za użytkowanie lokali
 - 2) użytkownicy dwóch mieszkań spółdzielczych dokonujący zamiany na jedno mieszkanie jeżeli Spółdzielnia będzie dysponentem obu mieszkań zwolnionych w wyniku zamiany i na te mieszkania jest zapotrzebowanie w Spółdzielni,
 - 3) członkowie Spółdzielni stawiający do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie większe, co najmniej o jedną izbę od mieszkania o jakie się ubiega,
 - 4) członkowie, którzy wskutek wypadku losowego mają utrudnione korzystanie z dotychczasowego lokalu usytuowanego na wysokiej kondygnacji, a ubiegający się o zamianę mieszkania tej samej kategorii na parterze,
 - 5) inne względy życiowe.

§ 31

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań, oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu i Regulaminu w sprawie zasad ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów oraz przekształceń z lokatorskiego prawa na własnościowe oraz odrębną własność.
2. Podstawę do określania 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.

§ 32

Postanowienia § 27-33 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych lokali o innym przeznaczeniu.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, Kodeksu cywilnego i statutu Spółdzielni.

§ 35

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej

w Pajęcznie uchwałą nr 23/2012 r. i wchodzi w życie z dniem 23.05.2012 r. - uchwalenia.

§ 36

Traci moc dotychczasowy Regulamin przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie praw do lokali oraz zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie.