

Uchwała Nr 18/2020
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 11.05.2020 r.

w sprawie: **Regulaminu zamiany lokali mieszkalnych w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 84 ust. 1 pkt. 14 lit. d), Statutu Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

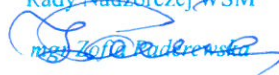
1. Uchwała Regulamin zamiany lokali mieszkalnych w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

1. Traci moc Uchwała nr 112/2017 Rady Nadzorczej z dnia 01 czerwca 2017 r.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

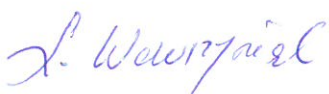
Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM

mgr Barbara Krawczyk

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM

mgr Zofia Radkowska

Uzasadnienie

Zmiany Regulaminu wynikają z konieczności dostosowania jego zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów.



**REGULAMIN
ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH
W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

I. Postanowienia wstępne

§ 1.

1. Podstawami prawnymi dokonywania zamiany lokali są:
 - 1) Kodeks cywilny;
 - 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2018r. poz. 845 ze zm.) – dalej „ustawa”;
 - 3) Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000074605;
 - 2) **opłatach za używanie lokalu** – należy przez to rozumieć opłaty określone w art. 4 ustawy oraz w art. 6 ust. 3 ustawy;
 - 3) **bezpośredniej zamianie lokali** – należy przez to rozumieć zamianę w trybie art. 603 k.c. lokali, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności na inne lokale, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności;
 - 4) **spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu** – należy przez to rozumieć ograniczone prawo rzeczowe, będące jedną z form korzystania z lokali spółdzielczych. Na jego treść składa się prawo do korzystania z lokalu oraz prawo do rozporządzania swoim prawem. Właścicielem lokalu pozostaje Spółdzielnia. Rozporządzenie tym prawem wymaga zachowania formy aktu notarialnego;
 - 5) **odrębnej własności lokalu** – należy przez to rozumieć pełne prawo dysponowania lokalem. W przypadku odrębnej własności lokalu jest się jego właścicielem wraz z prawami z nim związanymi. Rozporządzenie tym prawem wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

§ 2.

1. Przedmiotem postępowania w sprawie zamiany lokali mieszkalnych, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 3, może być:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego mogą podlegać zamianie na jedno z tych praw przysługujących do innego lokalu. Zamiana następuje na warunkach określonych w prawie cywilnym, a do jej skuteczności wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego.

§ 3.

Regulamin określa działania Spółdzielni w zakresie:

- 1) prowadzenia wykazu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w stosunku do których członkowie Spółdzielni oraz inni uprawnieni, którym przysługuje jedno z praw wymienionych w § 2 ust. 1, wystąpili do Spółdzielni o udzielenie im pomocy w zamianie lokalu mieszkalnego;
- 2) pomocy wnioskodawcom w dokonaniu przez nich zamiany posiadanych praw do lokali mieszkalnych określonych w § 2 ust. 1, polegającej na zgromadzeniu na wniosek osoby, której przysługuje prawo do lokalu, dokumentów potwierdzających istnienie tego prawa i wydaniu ich wnioskodawcy lub przekazaniu notariuszowi wskazanemu przez wnioskodawcę.

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi wykaz lokali usytuowanych w budynkach mieszkalnych stanowiących zasób Spółdzielni, w stosunku do których, osoby posiadające prawo do tych lokali zgłosiły zamiar ich zamiany.
2. W wykazie zamieszcza się dane, co do:
 - 1) usytuowania lokalu;
 - 2) powierzchni użytkowej lokalu;
 - 3) rozkładu pomieszczeń w lokalu;
 - 4) tytułu prawnego, jaki przysługuje uprawnionemu do lokalu;
 - 5) danych osoby, której przysługuje prawo do lokalu i innych danych, o których zamieszczenie wniosła osoba, której przysługuje prawo do lokalu;
 - 6) oczekiwań osoby zgłaszającej wniosek o zamianę, co do lokalu, jaki zamierzają uzyskać w drodze zamiany.
3. Wzór wniosku uprawnionego do lokalu o umieszczenie w wykazie lokali oferowanych do zamiany – stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
4. Wzór wykazu lokali, oferowanych do zamiany, stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu.

§ 5.

1. Uzgodnienia warunków finansowych, na jakich jest przeprowadzana zamiana, dokonują uprawnieni do lokalu.
2. Na pisemny wniosek uprawnionego do lokalu Spółdzielnia, po uzgodnieniu odpłatności, zleca rzeczoznawcy majątkowemu oszacowanie, na koszt wnioskodawców, wartości rynkowej lokali zgłaszanych do zamiany – a operat szacunkowy przekazuje osobom, które wnioskowały o jego sporządzenie, po otrzymaniu zapłaty.

II. Działania Spółdzielni dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w zakresie przygotowania posiadanej dokumentacji umożliwiającej notarialną zamianę tych praw

§ 6.

Na pisemny wniosek posiadacza prawa do lokalu określonego w § 1 ust. 2 pkt. 4-5, położonego w zasobach Spółdzielni, Spółdzielnia:

- 1) wydaje wnioskodawcy, lub wskazanemu przez niego notariuszowi, poświadczone za zgodność z oryginałem kopie dokumentów:
 - a) przydziału lokalu,
 - b) posiadanego zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - c) posiadanych umów zawieranych pomiędzy Spółdzielnią a wnioskodawcą (jego poprzednikami prawnymi) w sprawie tytułu prawnego do lokalu;
- 2) informuje występujących o udostępnienie danych na temat lokali, które spełniają preferencje dotyczące zamiany, wpisanych do wykazu o którym mowa w § 3 ust. 1,
- 3) na zgodny wniosek zainteresowanych, upoważnia pracownika Spółdzielni do udziału w okazaniu lokali.

Wzór wniosku o podjęcie przez Spółdzielnię działań umożliwiających uprawnionemu zamianę posiadanego lokalu, stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu.

III. Postanowienia końcowe

§ 7.

Na pisemny wniosek uprawnionego do zamiany, Spółdzielnia informuje o przepisach prawnych, dotyczących wymienionych w § 2 ust. 1 pkt. 1 i 2 praw do lokali i możliwości dokonania zamiany lokali.

§ 8.

Wnioskujący o podjęcie przez Spółdzielnię działań określonych w § 3-6, ponosi koszty tych działań w wysokości określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
mgr Barbara Kławażyk

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM
mgr Zofia Paderewska

Załącznik Nr 1 do **Regulaminu
Zamiany Lokali Mieszkalnych
w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Wzór wniosku o umieszczenie mieszkania w wykazie lokali, które osoby, którym przysługuje prawo do tego mieszkania, pragną zamienić na inne.

.....
Dane osobowe uprawnionego do lokalu

Warszawa dnia

Wniosek

..... posiadający

określenie prawa do lokalu

prawo do lokalu mieszkalnego położonego
wnoszę o umieszczenie posiadanego przeze mnie prawa do mieszkania w wykazie
mieszkań, które osoby, którym przysługuje prawo do tego mieszkania pragną zamienić
na inne.

Deklaruję, że zamiarem moim jest zamiana tego mieszkania na mieszkanie o paramet-
rach:.....

.....
.....

wymienić parametry poszukiwanego mieszkania

Proszę o informowanie zainteresowanych, deklarujących zamiar zamiany posiada-
nego mieszkania o parametrach mieszkania poszukiwanego przeze mnie, o moim za-
miarze zamiany mieszkania i o jego parametrach.

.....

Podpis

**Załącznik Nr 2 do Regulaminu
Zamiany Lokali Mieszkalnych
w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Wykaz lokali usytuowanych w budynkach mieszkalnych stanowiących zasób Spółdzielni, w stosunku, do których osoby posiadające prawo do tych lokali zgłosiły zamiar ich zamiany.

| L. P. | Usytuowanie lokalu (adres, kondygnacja) | Powierzchnia (m ²) | Rozkład pomieszczeń w lokalu | Tytuł prawny, jaki przysługuje uprawnionemu do lokalu na datę złożenia wniosku | Dane osoby, której przysługuje prawo do lokalu, inne dane, o których zamieszczenie wniosła osoba, której przysługuje prawo do lokalu | Oczekiwania osoby zgłaszającej wniosek o zamianę, co do lokalu, jaki zamierzają uzyskać w drodze zamiany | Data oddania budynku do użytkowania | Inne |
|-------|---|--------------------------------|------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

**Załącznik Nr 3 do Regulaminu
Zamiany Lokali Mieszkalnych
w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

*Wniosek o podjęcie przez Spółdzielnię działań umożliwiających zamianę posiadanego
prawa do lokalu*

.....
Imię nazwisko

.....
data

Jako posiadacz (okre-
ślić czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy prawa odrębnej własności
lokalu) do lokalu nr ... przy ul. w budynku przy
ul. podejmujący działania w celu zamiany opisanego po-
wyżej lokalu na lokal
(opisać cechy lokalu, na jaki ma nastąpić zamiana), proszę o:

- 1) wydanie poświadczony za zgodność z oryginałem kserokopii:
 - a) przydziału lokalu,
 - b) posiadanego zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - c) umów zawieranych pomiędzy Spółdzielnią a wnioskodawcą (jego poprzedni-
kami prawnymi) w sprawie lokalu;
- 2) pośrednictwo Spółdzielni w kontakcie z osobami posiadającymi lokale spełniające
podane przeze mnie wyżej preferencje, którzy dążą do zamiany posiadanego lo-
kalu na lokal o cechach, jakie posiada moje mieszkanie;
- 3) uczestnictwo przedstawiciela Spółdzielni w okazaniu lokali stronom - w przypadku,
gdy po wstępnym kontakcie, zgodnie wyrazimy zainteresowanie lokalem drugiego
chętnego do dokonania zamiany.

Zobowiązuję się do poniesienia kosztów wnioskowanych działań, określonych
w Regulaminie zamiany lokali mieszkalnych w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkanie-
wej.

.....
(podpis Wnioskodawcy)

Uchwała Nr
Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia

w sprawie: ustalenia wysokości zryczałtowanej odpłatności za działania Spółdzielni w zakresie zamiany lokali mieszkalnych w Spółdzielni

Działając na podstawie § 8 Uchwały nr .../2020 Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia maja 2020 r. w sprawie Regulaminu zamiany lokali mieszkalnych w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej „regulaminu”), stanowi się, co następuje:

§ 1.

Wysokość opłat za działania Spółdzielni, określone w regulaminie wynosi:

- 1) wpisanie lokalu przysługującego członkowi Spółdzielni do wykazu, o którym mowa w § 3 pkt 1 regulaminu oraz udzielenie członkowi Spółdzielni informacji określonej w § 6 pkt 2 regulaminu (do 10 lokali z wykazu w okresie 12 miesięcy od wpisu do wykazu) i udział pracownika Spółdzielni w okazaniu do 3 lokali; **50,00 zł**;
- 2) wpisanie lokalu przysługującego osobie niebędącej członkiem Spółdzielni do wykazu, o którym mowa w § 3 pkt 1 regulaminu oraz udzielenie osobie niebędącej członkiem Spółdzielni informacji określonej w § 6 pkt 2 regulaminu (do 10 lokali z wykazu w okresie 12 miesięcy od wpisu do wykazu) i udział pracownika Spółdzielni w okazaniu do 3 lokali: **100,00 zł**;
- 3) udział pracownika Spółdzielni w okazaniu każdych kolejnych 3 lokali - **50,00 zł**;
- 4) opłata końcowa dla członka Spółdzielni po przeprowadzeniu zamiany praw do lokali - 0,5% wartości lokalu wynikającej z operatu szacunkowego;
- 5) opłata końcowa osoby niebędącej członkiem Spółdzielni po przeprowadzeniu zamiany praw do lokali – 1,0% wartości lokalu wynikającej z operatu szacunkowego.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą odr.