



Każde mieszkanie można zamienić. Własnościowe, spółdzielcze czy komunalne. Zamienić może właściciel i lokator. I to zgodnie z obowiązującym prawem. Jednak każdy rodzaj własności lokalu wymaga odmiennej procedury, różnych dokumentów i formularzy.

Zanim zaczniesz zastanawiać się nad zamianą, sprawdź jakim mieszkaniem dysponujesz. Podstawowy dokument, w którym znajdziesz niezbędną informację to akt notarialny lub przydział. Dysponując aktem notarialnym - jesteś właścicielem lokalu. Dysponując przydziałem - jedynie lokatorem. Forma pośrednia to spółdzielcze prawo do lokalu. Zarówno w przypadku własnościowego, jak i lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu, właścicielem budynku i gruntu na którym stoi jest spółdzielnia. W pierwszym wypadku lokal należy do Ciebie (prawo własnościowe), a w drugim - nie (prawo lokatorskie).

Zamienić można każde mieszkanie

Pamiętaj!

- * W obrocie prawnym spotykamy prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo wynikające z najmu.
- * Przy zamianie mieszkania stanowiącego odrębną własność, konieczny jest akt notarialny.
- * Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, by je „zamienić” każde z nich musi być na nowo ustanowione na rzecz nowego lokatora.
- * Możesz, za zgodą właściciela (spółdzielni, gminy, zakładu pracy), zamienić mieszkanie, w którym jesteś jedynie lokatorem.

Komunalne tylko za zgodą gminy

Zamianę mieszkań komunalnych przeprowadzają głównie lokatorzy. Tak więc, jeżeli chcemy zamienić zajmowane mieszkanie na inne, musimy sami

poszukać nowego lokum (również komunalnego), którego lokator zechce się zamienić. Do przeprowadzenia zamiany niezbędna jest także zgoda właścicieli obu lokali - czyli gmin. Gdy lokale należą do tej samej gminy, wystarczy jej akceptacja. Gdy do dwóch różnych, wówczas niezbędna jest zgoda obu. Formalności związane z zamianą mieszkań komunalnych, w każdym urzędzie są niemal identyczne. Podobnie jak ilość i rodzaj składanych dokumentów oraz wypełnionych formularzy.

Gdy znalazłeś mieszkanie na które chcesz się zamienić, jego lokator zgadza się na taką zamianę i właścicielem obu mieszkań jest wrocławska gmina, wówczas formalności załatwiasz w Wydziale Lokali Mieszkalnych Departamentu Nieruchomości i Eksploatacji Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Przy zamianie jeleniogórskich mieszkań, formalności załatwiasz w jeleniogórskim urzędzie, itp. Natomiast, gdy jedno mieszkanie komunalne znajduje się np. w Jeleniej Górze, a drugie we Wrocławiu, to w zamianę musisz zaangażować oba lokalne urzędy.

Dokumenty niezbędne przy zamianie:

- formularz wniosku dla osób występujących o zamianę lokali mieszkalnych (formularz znajdziesz na naszej stronie www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl)
- formularz podpisują osobiście wszystkie pełnoletnie osoby uczestniczące w zamianie, w obecności pracownika Wydziału Lokali Mieszkalnych
- oryginały umów najmu.

Pamiętaj! Gdy przeprowadzasz się do zadłużonego mieszkania (a zobowiązałeś się uregulować dług wobec gminy), wówczas - przed zamianą - należy wpłacić do administracji depozyt równy zadłużeniu. To gwarancja, że odzyskasz pieniądze, jeżeli gmina nie zgodzi się na zamianę. Nie wolno dawać pieniędzy zadłużonemu kontrahentowi w celu spłaty przez niego zadłużenia, bo możesz pieniądze nie odzyskać.

Procedura zamiany mieszkań komunalnych nic nie kosztuje, a gmina nie może uzależnić podpisania umowy najmu od wpłacenia kaucji.

Po otrzymaniu pozytywnej decyzji, każda ze stron dostaje skierowanie do administracji, gdzie podpisuje umowę najmu.

Lokatorskie według statutu

Właścicielem mieszkań lokatorskich jest spółdzielnia. Zamiana takiego lokalu zawsze wymaga jej zgody. Dlatego zamianę należy zacząć od wizyty w spółdzielni i uzyskania szczegółowych informacji o zasadach zamiany praktykowanej

Zamienić można

przez spółdzielnię. Radzimy również przeczytać spółdzielczy statut (każda spółdzielnia ma własny). Jeżeli spółdzielnia dopuszcza zamiany mieszkań lokatorskich, to w statucie znajdziemy podstawowe zasady regulujące ten proces.

Pamiętaj! Bez zgody spółdzielni nie można zamienić mieszkania lokatorskiego.

Jeżeli chcemy zamienić mieszkanie lokatorskie na inne lokatorskie, znajdujące się w innej spółdzielni, wówczas niezbędna jest akceptacja obu spółdzielni. Lokatorskie prawo do lokalu nie jest zbywalne i za każdym razem musi być na nowo ustanowione. Należy także poznać warunki zamian obowiązujące w drugiej spółdzielni (mogą znacznie się różnić od wymagań stawianych przez "naszą" spółdzielnię) oraz przeczytać jej statut.



Pamiętaj! Zasady zamiany mieszkań lokatorskich stosowane przez spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą być sprzeczne z powszechnie obowiązującym prawem.

W większości spółdzielczych statutów znajduje się zapis stanowiący, że osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni „w związku z zamianą lokalu”. Także lokatorskiego.

Przed zamianą, warto jednak zwrócić uwagę także na inne zapisy statutu spółdzielni będącej właścicielem mieszkania, na które chcemy się zamienić. Szczególnie paragrafy o wpisowym i udziałach. W wielu - zwłaszcza nowych spółdzielniach - osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków zobowiązana jest do zapłacenia nawet kilku tysięcy złotych.

każde mieszkanie

Własnościowe – decydujesz sam

Przy zamianie mieszkania własnościowego na własnościowe mamy do czynienia z zamianą praw własności. Ponieważ przedmiotem zamiany są nieruchomości, umowa zamiany musi być spisana przez notariusza w formie aktu notarialnego. Musimy się więc przygotować na poniesienie kosztów wynagrodzenia notariusza i dodatkowych opłat związanych z zamianą, w tym z wpisami do ksiąg wieczystych nowych właścicieli nieruchomości.

Oba mieszkania mają określoną wartość rynkową. Jeżeli wartości są równe, wówczas żadna ze stron nie dopłaca do tej transakcji. Gdy mieszkania przedstawiają różną wartość, można zastrzec w umowie dopłatę na rzecz właściciela bardziej wartościowego mieszkania.

G.K.