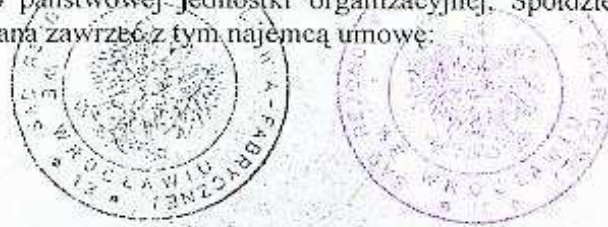


Rozdział 8.4 Przekształcanie najmu lokali

§ 126

Uprawnienia najemców byłych lokali zakładowych

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkańcem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego oraz państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:



44

- 1/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między rynkową wartością danego lokalu a udzieloną na ten lokal pomocą publiczną; na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowana kaucja mieszkaniowa przez poprzedniego właściciela budynku,
- 2/ przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w § 115.
2. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego.
3. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu
4. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłat wkładu mieszkaniowego.
5. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest uzależnione od złożenia przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.

§ 127

Uprawnienia najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy wynajmowanych lokali

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1/ spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 128

Uprawnienia spadkobierców

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 126 i § 127, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.