

Rozdział 8

PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 106

Roszczenie o dokonanie przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 107

Ograniczenia w zakresie przekształceń

Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach stanowiących własność skarbu państwa, może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano budynki.

§ 108

Roszczenia najemców lokali użytkowych, garaży, pracowni artystycznych

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 koszt budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu.

§ 109

Warunek przyjęcia w poczet członków

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu, jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

§ 110

Tryb załatwiania wniosków o dokonanie przekształceń

1. Rozpatrzenie wniosków członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności, a także wniosków najemców o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu łącznie z zawarciem stosownych umów winno nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia jego wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

§ 111

Prace przygotowawcze do ustanawiania odrębnej własności lokali

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.



2. Wyodrębnieniu podlegają jedynie lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Pomieszczenia wspólnej użyteczności jak klatki schodowe, suszarnie, pralnie, wózkarnie i tym podobne pomieszczenia pozostają nadal we wspólnym użytkowaniu lokatorów.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 112

Wnoszenie opłat związanych ze zmianą tytułu do lokalu

1. Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 113

Termin zawarcia umowy

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 114

Koszty wyceny lokalu i aktu notarialnego

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu; w szczególności Zarząd jest zobowiązany do pobrania od wnioskodawcy zaliczki w wysokości przewidywanych kosztów wyceny przed jej zleceniem rzeczoznawcy.
2. Koszt określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.