

ZASADY

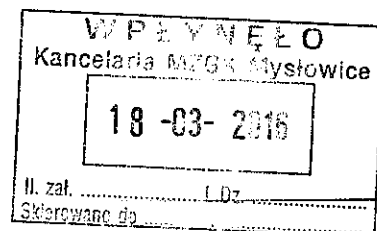
dotyczące zakresu i sposobu realizacji spraw dotyczących najmu lokali użytkowych wynikających z Uchwały nr XIX/279/16 Rady Miasta Mysłowice z dnia 25 lutego 2016 r.

§ 1. Zmiana rodzaju prowadzonej przez najemcę działalności

1. Dokonanie zmiany rodzaju działalności prowadzonej przez najemcę w wynajętym lokalu wymaga uzyskania pisemnej zgody wynajmującego.
2. Zmiana, o której mowa w ust. 1, nie powoduje zmiany stawki czynszu, za wyjątkiem sytuacji, gdy dla danego rodzaju działalności gospodarczej określonego w załączniku nr 3 do niniejszego zarządzenia jest ona wyższa, niż wynikająca z zawartej umowy najmu.

§ 2. Podnajem

1. Najemcy zabrania się bez zgody wynajmującego oddawania osobom trzecim całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Zgoda na podnajem do 75% powierzchni całkowitej lokalu może być wyrażona na czas określony, jednakże nie dłuższy niż czas obowiązywania umowy podstawowej z najemcą. Stawka czynszu za podnajętą część lokalu wzrasta o 50%, za wyjątkiem gdy podnajemcą lokalu użytkowego jest stowarzyszenie działające na rzecz poprawy zdrowia lub organizacja pozarządowa działająca "non profit". W przypadku, gdy rodzaj prowadzonej przez podnajemcę działalności odbiega od rodzaju działalności najemcy § 1 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Najemca zainteresowany przedłużeniem okresu, o którym mowa w ust. 2, przed jego upływem winien zwrócić się do wynajmującego z prośbą o wyrażenie zgody na przedłużenie okresu podnajmu lokalu. W razie braku zgody na przedłużenie okresu podnajmu lokalu stawka czynszu za podnajętą część lokalu pozostaje bez zmiany do czasu faktycznego opuszczenia lokalu przez podnajemcę.
4. Zgoda na podnajem wydawana jest na rzecz konkretnego podmiotu, wskazanego przez najemcę w złożonym wniosku. Po wyrażonej zgodzie przez wynajmującego, najemca zobowiązany jest do dostarczenia wynajmującemu umowy podnajmu lokalu użytkowego, w której określone zostały stawki czynszu za podnajem.
5. W przypadku podnajęcia lokalu lub przedłużenia okresu podnajmu bez zgody wynajmującego, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lokalu użytkowego, który został użyczony jednostkom organizacyjnym gminy na cele kulturalne lub oświatowe. W takim przypadku nie stosuje się zapisu, o którym mowa w ust. 2.
7. Podnajemca będzie opłacał najemcy czynsz najmu. Od podnajętej powierzchni oddanej pierwotnie w użyczenie, naliczany będzie najemcy lokalu czynsz wg stawek czynszu ustalonych w załączniku nr 3 do zarządzenia.
8. Wyrażona zgoda na podnajem lokalu wygasa z chwilą:
 - 1) śmierci najemcy lokalu,
 - 2) złożonego przez najemcę zawiadomienia o rezygnacji z podnajmu lokalu,
 - 3) rozwiązania umowy najmu lokalu z jego dotychczasowym najemcą,
 - 4) upływu okresu, na który zgoda została udzielona.



§ 3. Zmiany podmiotowe w umowie

1. Dopuszcza się możliwość dopisania do umowy najmu, w charakterze współnajemcy, osób bliskich dla najemcy (współmałżonka, dzieci, rodziców najemcy, zięciów, synowych najemcy) po udokumentowaniu wynajmującemu stosunku pokrewieństwa (powinowactwa). Do wniosku najemcy w tym zakresie winien być dołączony dokument potwierdzający pokrewieństwo lub powinowactwo osób bliskich z najemcą.
2. Wstąpienie osób bliskich w najem, o którym mowa w ust. 1, następuje w drodze aneksu sporządzonego z udziałem wynajmującego oraz dotychczasowego najemcy.
3. Osobom nie wymienionym w ust. 1, które weszły w spółkę cywilną lub spółki prawa handlowego z najemcą lokalu w trakcie trwania umowy najmu, przysługuje prawo do kontynuowania umowy najmu w przypadku wycofania się dotychczasowego najemcy z tej spółki, pod warunkiem, że okres udziału tej osoby w spółce nie był krótszy niż rok.
4. Przez "wycofanie się", o którym mowa w ust. 3, rozumie się także śmierć dotychczasowego najemcy.

§ 4 Inne postanowienia

1. W przypadkach lokali użytkowych oddanych w najem w trybie bezprzetargowym na podstawie zapisów § 3 ust. 4 uchwały nr XD/279/16 Rady Miasta Mysłowice z dnia 25 lutego 2016 r., znajdują zastosowanie warunki określone w § 6 załącznika nr 1 do zarządzenia.
2. Podmiot, który otrzymał zgodę na najem lokalu użytkowego w trybie, o jakim mowa w ust. 1 przed podpisaniem umowy zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości określonej w § 5 ust. 9 załącznika nr 1 do zarządzenia.
3. Bez względu na tryb oddania w najem lokalu użytkowego wynajmujący ma prawo do ponownego zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą w terminie trzech miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy i zostało ono w całości uregulowane.
4. Sprawy związane z ulgami czynszu wynikającymi z § 2 ust. 4 uchwały nr XIX/279/16 Rady Miasta Mysłowice prowadzone są przez MZGK.

