

Uchwała Nr XXIII/275/96

Rady Miejskiej w Szczecinie

z dnia 27 maja 1996 r.

w sprawie zmiany najemców oraz w sprawie podnajmu komunalnych lokali użytkowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 i art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74)

Rada Miejska w Szczecinie

uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Zarząd Miasta może wyrazić zgodę na zmianę najemcy lokalu użytkowego na łączny wniosek jego najemcy i osoby ubiegającej się o przejęcie praw najmu.
2. Zarząd Miasta może wyrazić zgodę na podnajem części powierzchni lokalu użytkowego na wniosek najemcy.

§ 2.

1. Zmiana najemcy lokalu komunalnego dopuszczalna jest na następujących warunkach:
 - a. stawka czynszu obowiązująca nowego najemcę będzie negocjowana i nie może być niższa od stawki płaconej przez dotychczasowego najemcę powiększonej o 100%, z uwzględnieniem postanowień § 4 ust. 1 i 2;
 - b. nowy najemca złoży kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń gminy z tytułu zawartej umowy w wysokości sześciokrotnej wartości miesięcznego wynegocjowanego czynszu;
 - c. najpóźniej w dniu poprzedzającym negocjacje uregulowane zostaną wszelkie zobowiązania poprzedniego najemcy z tytułu najmu lokalu;
 - d. nowy najemca przejmie w całości obowiązek zwrotu poprzedniemu najemcy równowartości dokonanych przez niego ulepszeń substancji lokalu według nierozliczonej wartości na dzień przekazania.
2. Obowiązek określony w ust. 1 pkt 4 nie dotyczy:
 - a. wartości ulepszeń zbędnych nowemu najemcy ze względu na rodzaj prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, jeśli co do tychże ulepszeń gmina zażąda od dotychczasowego najemcy przywrócenia do stanu poprzedniego;
 - b. wartości ulepszeń zrekompensowanych dotychczasowemu najemcy udzielonymi mu ulgami w czynszu.

§ 3.

1. Najemca może podnając część powierzchni lokalu użytkowego. Podnajęta powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekroczyć 50% jego powierzchni całkowitej.

2. Stawka czynszu obowiązująca najemcę za część powierzchni lokalu użytkowego podnajętej osobie trzeciej będzie negocjowana i powinna być wyższa przynajmniej o 50% od dotychczasowej stawki czynszu płaconej przez najemcę.
3. W związku z podnajmem najemca lokalu zobowiązany będzie do złożenia kaucji w wysokości sześciokrotnej wartości miesięcznego czynszu, obowiązującego za cały lokal od daty rozpoczęcia podnajmu. Kaucja będzie zabezpieczać ewentualne roszczenia gminy wobec najemcy.
4. Jeżeli najemca złożył kaucję z tytułu najmu lokalu to w związku z podnajmem złoży zabezpieczenie dodatkowe stanowiące różnicę między kwotą wyliczoną wg ust. 3 a uiszczoną wcześniej kaucją.

§ 4.

1. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Miasta może odstąpić od stosowania w całości bądź w części zasad określonych w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w § 3 ust. 2 i 3.
2. Odstąpienie od stosowania zasad określonych w § 2 ust. 1 pkt 1 oraz w § 3 ust. 2 nie może spowodować ustalenia czynszu niższego:
 - a. od czynszu jaki obowiązywał poprzedniego najemcę - w przypadku zmiany najemcy lokalu;
 - b. od czynszu jaki dotychczas obowiązywał najemcę - w przypadku podnajmu części lokalu.
3. Zarząd Miasta może wyrazić zgodę na rozłożenie płatności kaucji na raty lub na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń gminy na inny sposób gwarantujący ściąganie należności.

§ 5.

Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu stosunku najmu lub podnajmu i uregulowaniu wszelkich wynikających z tego zobowiązań.

§ 6.

Przeznaczenie lokali, w których znajdują się miejskie placówki - służby zdrowia, kulturalne i oświatowe nie może ulec zmianie bez zgody Rady Miejskiej.

§ 7.

Tracą moc:

1. Uchwała Nr XXVII/338/92 z dnia 22 czerwca 1992 r. w sprawie podnajmowania i zmiany najemców komunalnych lokali użytkowych.
2. Uchwała Nr XXVII/339/92 z dnia 22 czerwca 1992 r. w sprawie uprawnień podnajemców komunalnych lokali użytkowych do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 8.

Postanowienia niniejszej uchwały mają zastosowanie we wszystkich przepisach prawa miejscowego odwołujących się do uchylonej Uchwały Nr XXVII/338/92 z dnia 22 czerwca 1992 r. w sprawie podnajmowania i zmiany najemców komunalnych lokali użytkowych.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w sposób miejscowo przyjęty i ma zastosowanie w sprawach wszczętych i nie zakończonych przed jej wejściem w życie.
Przewodniczący Rady

Zbigniew Zalewski