



KARTA SPRAWY

NAZWA SPRAWY:

Zmiana stron umowy najmu lokalu użytkowego.

OGÓLNY OPIS:

Zmiana stron umowy najmu lokalu użytkowego możliwa jest w następujących przypadkach:

1. W przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej wstąpienie nowego wspólnika w prawa wspólnajemcy lokalu może nastąpić po przedłożeniu wynajmującemu aneksu do umowy spółki, w którym ujawniony jest nowy wspólnik.
2. W przypadku zawarcia przez najemcę umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej prawa i obowiązki wynikające z obowiązującej umowy najmu, nabywca winien przedłożyć wynajmującemu poświadczoną notarialnie kopię umowy sprzedaży. Na tej podstawie wynajmujący uprawniony jest sporządzić aneks do umowy najmu potwierdzający przeniesienie z dniem zawarcia umowy sprzedaży praw i obowiązków najemcy przysługujących dotychczas zbywcy - na nabywcę zorganizowanej części przedsiębiorstwa.
3. Wynajmujący może dokonać zmiany stron umowy najmu poprzez dopisanie do umowy osób bliskich, o których mowa w art.4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dopuszcza się możliwość:

- 1) przeniesienia praw i obowiązków strony umowy najmu na inny podmiot, jedynie w przypadku przejęcia w trybie art.23¹ Kodeksu pracy pracowników zatrudnionych w lokalu przez dotychczasowego najemcę;
- 2) zamiany, z ważnych powodów i za zgodą organizatora, między najemcami lokali usytuowanych w tym samym budynku na warunkach określonych w ostatnio obowiązującej umowie najmu lokalu.

WYMAGANE DOKUMENTY:

Wniosek najemcy i osoby zamierzającej wstąpić w najem.

Osoba zamierzająca wstąpić w prawa i obowiązki najemcy zobowiązana jest dostarczyć wynajmującemu następujące oświadczenia i dokumenty:

- 1) dokumenty potwierdzające spełnienie warunków wymaganych w przypadku zmiany stron umowy najmu lokalu;
- 2) dokument określający formę prawną prowadzonej działalności;
- 3) kopię statutu lub innego dokumentu właściwego dla prawnej formy działalności, określającego zakres i przedmiot działania;
- 4) oświadczenie, że nie zalega z zapłatą podatków, opłat lokalnych, czynszów i innych należności na rzecz Miasta lub jego jednostek organizacyjnych;
- 5) oświadczenie, że nie zajmuje bez tytułu prawnego lokal stanowiącego własność Miasta.

Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu zobowiązana jest przed dniem jej zawarcia ustanowić i swój koszt i dostarczyć wynajmującemu zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu niezapłaconego czynszu obciążającego najemcę:

- 1) w postaci poręczonego weksla lub kaucji (niepodlegającej waloryzacji i oprocentowaniu), na kwotę 3 krotnego czynszu najmu netto lub
- 2) przez poddanie się w trybie art.777 § 1 pkt 5 i 6 Kpc egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych - do wysokości 2 krotnego czynszu - w przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu wynosi ponad 3.000zł.

Wynajmujący odmówi zawarcia umowy najmu, jeśli stwierdzi, że wnioskodawca poświadczył nieprawdę w złożonych oświadczeniach lub w terminie wyznaczonym przez wynajmującego, nie dostarczył wymaganych dokumentów albo nie ustanowił wymaganego zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu niezapłaconego czynszu obciążającego najemcę.

SPOSÓB ZAŁATWIENIA SPRAWY:

Po wpłynięciu wniosku przeprowadzane jest postępowanie wyjaśniające i wnioskodawcy mogą zostać wezwani do złożenia dodatkowych wyjaśnień, dokumentów.

MIEJSCE SKŁADANIA/ODBIORU DOKUMENTÓW:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (sekretariat) ul.Wełniany Rynek 3, 66-400 Gorzów Wlkp. lub drogą pocztową na adres ZGM.

JEDNOSTKA ODPOWIEDZIALNA:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gorzowie Wlkp.

OPŁATY:

Nie pobiera się.

TERMIN ZAŁATWIENIA SPRAWY:

Okolo miesiąca

TRYBY ODWOŁAWCZE:

Nie przysługuje

UWAGI:

Wynajmujący odmówi zawarcia umowy, jeśli stwierdzi, że wnioskodawca poświadczył nieprawdę w złożonych oświadczeniach lub jeśli w wyznaczonym terminie nie dostarczył wymaganych dokumentów wynajmującemu.

PODSTAWA PRAWNA:

regulacje określające tryb i szczegółowe warunki najmu lokali, tj.:

- ustawę o gospodarce nieruchomościami,
 - Kodeks cywilny,
 - uchwałę Rady Miasta Gorzowa Wlkp. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi,
 - zarządzenie Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. w sprawie najmu lokali użytkowych,
- podaje się do publicznej wiadomości przez zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu Miasta Gorzowa Wlkp.:

http://bip.wrota.lubuskie.pl/umgorzow/275/Regulacje_okreslajace_tryb_i_szczegolowe_warunki_najmu_lokali_uzytkowych/

PLIKI DO POBRANIA:

Nie pobiera się

Opracował (data i podpis):

Stefania Papadulis
Kierownik Referatu
24.10.2016r.

Sprawdził (data i podpis):

Stanisława Sztuka
Zastępca Dyrektora Wydziału
24.10.2016r.

Zatwierdził (data i podpis):

Jacek Szymankiewicz
Zastępca Prezydenta Miasta
24.10.2016r.