Regulamin najmu lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:
1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze, z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z późniejszymi zmianami.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu.
5. Kodeks cywilny.

§ 1

Lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, w tym miejsca postojowe przeznaczone na wynajem stanowią własność Spółdzielni. Wymagany wkład budowlany dla tych lokali pokryty zostanie z funduszu zasobowego.

§ 2

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale:
   a) mieszkalne – bez możliwości prowadzenia w nich działalności gospodarczej,
   b) użytkowe – na prowadzenie działalności gospodarczej, uzgodnionej ze Spółdzielnią,
   c) garaże, w tym miejsca postojowe – na przechowywanie samochodu lub motocykla,
   d) inne – np. pomieszczenia gospodarcze, komórki itp. – do używania, zgodnie z przeznaczeniem uzgodnionym ze Spółdzielnią.

   Ww. lokale nie mogą być podnajmowane bez zgody Spółdzielni.
2. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi do używania na czas nie oznaczony lub na czas oznaczony.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenie wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

Nakłady poniesione przez najemcę z tytułu ww. zmian nie podlegają zwrotowi.
4. Najemca zobowiązany jest przestrzegać postanowień Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 3

1. Wysokość czynszu za najem lokalu ustala Spółdzielnia, zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Grunwald" w Poznaniu, a w przypadku najmu lokalu mieszkalnego – także z uwzględnieniem ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od Spółdzielni, za dostarczane media, zgodnie z obowiązującymi Regulaminami Spółdzielni.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego, do dnia opróżnienia lokalu i przekazania go Spółdzielni, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi co miesiąc odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu – zgodnie z Ustawą z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz Statutem Spółdzielni.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu dotyczącej innego lokalu niż mieszkalny, do dnia opróżnienia lokalu i przekazania go Spółdzielni, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi co miesiąc odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię.

§ 4

1. Najemca w dniu podpisania umowy wpłaci na konto Spółdzielni kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Wysokość kaucji ustala Spółdzielnia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Kaucja zostanie rozliczona w terminie 30 dni, licząc od daty przekazania lokalu Spółdzielni lub nabycia jego własności przez

najemcę, przy uwzględnieniu waloryzacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zwrot kaucji lub jej części nastąpi po potrąceniu ewentualnej należności Spółdzielni z tytułu zaległego czynszu lub innych świadczeń oraz równowartości kosztów usunięcia szkód wyrządzonych w lokalu.

§ 5

1. Wydanie i zwrot lokalu następuje na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, w których treści określony zostanie stan techniczny lokalu i jego wyposażenia.
2. Po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązany jest wydać Spółdzielni lokal odnowiony wraz z urządzeniami w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.
3. Lokal uważa się za zwolniony przez najemcę a przejęty przez Administrację Osiedla wówczas, kiedy zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez zdającego lokal oraz zostaną przekazane klucze od opróżnionego lokalu. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń Spółdzielni z Najemcą.
4. W przypadku, kiedy najemca zwalniający lokal nie dokonał jego przekazania w stanie odnowionym, a ograniczył się tylko do przekazania kluczy, Administracja Osiedla spisuje jednostronny protokół przy udziale przedstawiciela Rady Osiedla i zleca odnowienie lokalu oraz likwidację zniszczeń – wykonawcy zastępczemu na koszt i ryzyko najemcy zwalniającego lokal, informując go o tym działaniu odpowiednim pismem.
   W przypadku odmowy zapłacenia należności w ciągu 30 dni od daty powiadomienia o wykonaniu zastępczym prac, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

§ 6

1. W przypadku najmu lokalu mieszkalnego:
   a) Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu na zasadach określonych w ustawie z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

b) Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. W przypadku najmu innego lokalu niż mieszkalny – Spółdzielni jak i Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba, że umowa najmu stanowi inaczej.

§ 7

Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu lokalu innego niż mieszkalny bez zachowania okresu wypowiedzenia – zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

§ 8

Regulaminy dotyczące obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali dotyczą również najemców lokali. Szczegółowe zasady obowiązujące Najemców i Spółdzielnię, określają indywidualne umowy najmu.

Postanowienia końcowe:

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu uchwałą nr 11/54 dnia 26.06.2001r., z późniejszymi zmianami.

Regulamin stanowi tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień 18.07.2019r.