

**UMOWA NAJMU**  
**[•] /2024**

dalej „Umowa”

Zawarta w dniu [ • ] r. w Poznaniu, pomiędzy:

**spółką Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**, z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Konfederackiej 4, posiadającą numer NIP: 778-12-25-831, numer REGON: 630682977, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS0000030524, o kapitale zakładowym 410.514.500,00 zł, reprezentowaną przez:

1. Andrzeja Koniecznego – Prezesa Zarządu
2. Agnieszkę Szymankiewicz – Wiceprezesa Zarządu

zwanymi w dalszej części umowy „**Wynajmującym**” lub „**PTBS**”

**a**

[•]

zamieszkałą w [•], legitymującą się dowodem tożsamości seria [•], PESEL [•], córką [•]  
zamieszkałym w [•], Legitymującym się dowodem tożsamości seria [•], PESEL [•], synem [•]  
zwaną/y m dalej „**Najemcą**”

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej w Umowie najmu indywidualnie „**Stroną**”, zaś łącznie „**Stronami**”,

o następującej treści:

**§ 1.**  
**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do odpłatnego używania lokal mieszkalny o łącznej powierzchni [•] m<sup>2</sup>, położony w Poznaniu przy **ulicy [•]** składający się z [•] pokoi, kuchni, łazienki/ WC, przedpokoju, oznaczony szczegółowo na planie stanowiącym **Załącznik nr [1]** do Umowy (dalej jako: „**Lokal**”).
2. Lokal posiada instalacje:
  - a) sanitarną: wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacyjną,
  - b) elektryczną (oświetl., gn. wtyczk. 220-230 V, zasil. kuchenek),
  - c) teletechniczną (domofon, telefon, RTV),
  - d) wentylacji.
3. Szczegółowe określenie wyposażenia Lokalu, jego stanu technicznego oraz stanu technicznego znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, zawiera protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu, oznaczony jako **Załącznik nr [2]**.
4. Najemca uprawniony jest do korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do użytku ogółu najemców.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania właściwych regulaminów porządkowych, wywieszonych na klatce schodowej budynku, w którym znajduje się Lokal lub na stronie internetowej Wynajmującego ([www.ptbs.pl](http://www.ptbs.pl)). Zmiany regulaminów porządkowych nie stanowią zmiany niniejszej Umowy i nie wymagają aneksu.

## § 2.

### OŚWIADCZENIA NAJEMCY

#### 1. Najemca oświadcza, że:

- 1) zapoznał się z treścią Regulaminu dotyczącego zasad najmu i partycypowania w kosztach budowy lokali mieszkalnych spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. wybudowanych w ramach programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaj” stanowiącego załącznik nr 2 do zarządzenia Nr 327/2024/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 21.03.2024 r. (dalej jako: „Regulamin”) stanowiącego **Załącznik nr [3]** oraz oświadcza, że akceptuje jego treść i spełnia na dzień podpisania niniejszej Umowy warunki w nim określone;
- 2) przyjmuje do wiadomości, że zmiany Regulaminu nie stanowią zmiany niniejszej Umowy i nie wymagają aneksu do niniejszej Umowy;
- 3) przyjmuje do wiadomości, że:
  - a) właścicielem Lokalu jest Wynajmujący;
  - b) na podstawie niniejszej Umowy nabywa prawo do odpłatnego korzystania z Lokalu bez prawa jego wykupu;
  - c) przez cały okres obowiązywania Umowy Najemca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania i w związku z tym zobowiązuje się do przedłożenia stosownego oświadczenia potwierdzającego spełnianie powyższego warunku na dzień podpisania niniejszej Umowy - **Załącznik nr [4]**;
- 4) wpłacił w pełnej wysokości kwotę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, jakie zaistnieją w dniu opróżnienia Lokalu;
- 5) pozostaje/nie pozostaje w związku małżeńskim, a w jego małżeństwie panuje ustrój małżeńskiej wspólności/rozdzielności majątkowej, a środki przelane tytułem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu pochodzą z majątku wspólnego/odrębnego małżonków/ odrębnego małżonka [•••••];
- 6) przyjmuje do wiadomości, że jeśli zawarcie Umowy Najmu Lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez Najemcę rodziny następuje w czasie trwania małżeństwa, małżonkowie są Najemcami Lokalu bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe, zgodnie z treścią art. 680<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego;
- 7) podany w niniejszej Umowie adres jest adresem właściwym dla doręczania wszelkich oświadczeń przez Wynajmującego;
- 8) zobowiązuje się pod rygorem nieważności do pisemnej aktualizacji danych podanych w Umowie, przy czym uznaje się za skuteczne doręczenie korespondencji na ostatni adres wskazany Wynajmującemu jako adres do doręczeń;
- 9) przyjmuje do wiadomości, że Lokal został wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego, o którym jest mowa w art. 15a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa i może podlegać zbyciu wyłącznie na zasadach określonych w ww. ustawie, zgodnie z którą zostanie ustalona cena sprzedaży Lokalu;
- 10) spełnia kryteria finansowe określone ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych zwanej dalej „**ustawą o finansowym wsparciu**”, a jego dochód przekracza dolny limit dochodów określony w Regulaminie, na dowód czego przedkłada deklarację o wysokości dochodów na dzień zawarcia Umowy, stanowiącą **Załącznik nr [5]** do Umowy,
- 11) przyjmuje do wiadomości, że warunkiem ubiegania się o dopłaty do czynszu jest spełnianie kryteriów określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. *o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* zwanej dalej „**ustawą o dopłatach**”.

### § 3.

#### **CZAS TRWANIA UMOWY, WARUNKI JEJ ROZWIĄZANIA, ODSZKODOWANIE**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć Umowę w każdym czasie. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej i musi być złożone Wynajmującemu nie później niż 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę nie później niż miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokal w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - b) pozostaje w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat, o których mowa w niniejszej Umowie, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej, pod rygorem nieważności, pisemnej zgody Wynajmującego,
  - d) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
  - e) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Poznania.
4. W przypadku podnajmu Lokalu bez pisemnej zgody PTBS, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu w każdym miesiącu trwania stanu podnajmu, niezależnie od podejmowanych przez Spółkę czynności opisanych w ust. 3 c) niniejszego paragrafu. Kara umowna będzie płatna w terminie płatności czynszu za każdy miesiąc trwania stanu podnajmu.
5. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji potwierdzającej spełnienie warunków, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt. 2) Regulaminu oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w części dotyczącej czynszu za Lokal nie później niż na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zmiany wysokości czynszu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w sytuacjach określonych w Regulaminie. Wypowiedzenie stawki czynszu najmu może nastąpić także w sytuacji, o której mowa w ust. 3 lit. e), o ile Wynajmujący nie wypowie Najemcy Umowy najmu Lokalu.
7. W sytuacji nieobjęcia Lokalu przez Najemcę w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy, niniejsza Umowa wygasa. Przez objęcie Lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego.
8. Po rozwiązaniu Umowy osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego może zostać zobowiązana przez Wynajmującego do uiszczania odszkodowania za korzystanie z Lokalu w wysokości 200% czynszu najmu jaki płaciłaby, gdyby Umowa nie została rozwiązana. Zmiana wysokości odszkodowania następuje na zasadach wynikających z przepisów prawa, odpowiednio do zasad dotyczących wypowiedzenia czynszu najmu Lokalu.
9. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa.

#### § 4. CZYN SZ NAJMU

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu za każdy miesiąc kalendarzowy w wysokości ustalonej przez Wynajmującego.
2. Strony potwierdzają, że zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej: ustawa o „TBS”) wysokość czynszu najmu ustalana jest przez Spółkę w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali Wynajmującego pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową. Zmiany kosztów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, wpływają na zmiany stawki czynszu najmu Lokalu i w całości obciążają Najemcę.
3. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż do miesiąca kwietnia 2029 r. obowiązuje preferencyjne oprocentowanie kredytu finansującego budowę najmowego Lokalu zgodnie z **Załącznikiem nr [6]** określającym zasady kalkulacji stawki czynszu, a po tym okresie oprocentowanie to ulegnie zmianie, co wypłynie na wysokość ustalonej przez Wynajmującego stawki czynszu najmu Lokalu.
4. W dniu zawarcia niniejszej Umowy miesięczny czynsz najmu Lokalu wynosi **21,29 zł** (słownie: dwadzieścia jeden 29/100 zł) **za m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej Lokalu, tj. łącznie za wynajęty Lokal [•] **zł** (słownie [•] złotych [•] /100) za każdy miesiąc kalendarzowy.
5. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje z dniem wydania Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w przypadku wydania Lokalu w innym dniu niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu za pierwszy miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
6. Obowiązek zapłaty czynszu trwa do momentu opróżnienia i opuszczenia oraz zdania Lokalu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w przypadku wydania Lokalu w innym dniu niż ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu za ostatni miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
7. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego za m.in.:
  - a) energię elektryczną wg licznika Lokalu, zgodnie z zawartą przez Najemcę odrębną umową,
  - b) energię cieplną, zużycie wody oraz odbiór ścieków,
  - c) odbiór odpadów komunalnych.
8. Do rozliczeń opłat niezależnych od Wynajmującego mają zastosowanie postanowienia „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz rozliczania i zasad gospodarowania odpadami” - zwany dalej „Regulaminem rozliczania mediów”. Zmiana Regulaminu rozliczania mediów nie stanowi zmiany Umowy.
9. Czynsz oraz opłaty określone w ust. 7 b) i c) niniejszego paragrafu będą płatne miesięcznie z góry do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy do rozliczeń. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego.
10. Za zapłatę Czynszu Najmu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie, które stale zamieszkują z Najemcą, za okres ich stałego zamieszkiwania.
11. Uiszczenie przez Najemcę należności obejmujących m.in. skalkulowane w stawce czynszu zgodnie z art. 28 ustawy o TBS koszty spłaty kredytu nie uprawniają Najemcy do żądania przeniesienia prawa własności najmowanego Lokalu.
12. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osoby zajmującej Lokal bez tytułu prawnego.

## § 5.

### ZASADY ZARACHOWANIA WPLĄT NAJEMCY

Strony postanawiają wyłączyć stosowanie zapisu § 1 i § 2 art. 451 k.c., w konsekwencji czego Wynajmujący decyduje o kolejności zaliczania wpłat Najemcy związanych z korzystaniem z Lokalu według własnego uznania i bez konieczności składania odrębnego oświadczenia wobec Najemcy.

## § 6.

### KAUCJA ZABEZPIEZAJĄCA I ROZLICZENIA STRON

1. Kaucja wpłacona przez Najemcę w wysokości [•] zł (słownie: [•] złotych [•] /100) zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących w dniu opróżnienia Lokalu i stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za Lokal, który obowiązuje w dniu podpisania Umowy. Zwrot kaucji nastąpi w kwocie odpowiadającej równowartości 6-krotności czynszu najmu obowiązującego w dniu jej zwrotu, nie niższej jednak niż kaucja pobrana z uwzględnieniem postanowień ust. 2.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia z kwoty kaucji należności z tytułu najmu Lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu, opłat związanych z korzystaniem z Lokalu oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego w tym równowartości szkód wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu.
3. Strony potwierdzają, że do rozliczenia zużycia elementów wyposażenia Lokalu mają zastosowanie postanowienia „Regulaminu PTBS określającego prawa i obowiązki stron umowy w przypadku przejmowania i przekazywania lokalu mieszkalnego oraz wykonywania w lokalu mieszkalnych napraw przez najemcę w zakresie obciążającym Wynajmującego” („Regulamin zdawania mieszkań”). Zmiana Regulaminu zdawania mieszkań nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.
4. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z treścią Regulaminu zdawania mieszkań, co potwierdził w oświadczeniu stanowiącym **Załącznik nr [7]** do Umowy oraz zaakceptował warunki w nim określone i w konsekwencji zobowiązuje się do pokrywania kosztów zużytych elementów wyposażenia Lokalu po zakończeniu najmu lub do wymiany tych elementy na nowe, na własny koszt.

## § 7.

### OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Do obowiązków Wynajmującego należy:
  - a) utrzymanie w należyтым stanie porządku, czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia,
  - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
  - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym Najemcy, w tym:
    - naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody do zaworu odcinającego, bez urządzeń odbiorczych,
    - naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
    - naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: elektrycznej, telefonicznej, domofonowej i RTV - z wyjątkiem osprzętu,
    - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, jeżeli zakres szkód nie wynika z prawidłowej eksploatacji.

## **§ 8. OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca jest zobowiązany do:
  - a) utrzymania Lokalu wraz z powierzonymi częściami wspólnymi np. balkonem, tarasem, ogródkiem przydomowym oraz innymi pomieszczeniami, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego;
  - b) dbania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją części powierzchni wspólnych, przeznaczonych do użytku ogółu Najemców;
  - c) dbania o urządzenia oraz elementy wyposażenia Lokalu, a także do dokonywania bieżących napraw i konserwacji elementów wyposażenia Lokalu oraz urządzeń służących do wyłącznego korzystania przez Najemcę, zgodnie z Regulaminem zdawania mieszkań;
  - d) usunięcia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
  - e) ubezpieczenia Lokalu od odpowiedzialności cywilnej w dniu odebrania kluczy. Kopia polisy ubezpieczeniowej musi być przekazana Wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia odebrania kluczy do Lokalu. Najemca jest zobowiązany utrzymywać ww. ubezpieczenie w okresie najmu.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody na majątku Wynajmującego Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego poinformowania Wynajmującego i udostępnienia mu Lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący ma prawo komisyjnego wejścia do Lokalu w asyście funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. Po wcześniejszym ustaleniu z Wynajmującym terminu, Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
  - a) okresowego oraz gwarancyjnego przeglądu stanu Lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń,
  - b) okresowego przeglądu wentylacji grawitacyjnej, wentylacji mechaniczno-wywiewnej, instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, instalacji wod-kan,
  - c) doraźnego przeglądu stanu Lokalu i wyposażenia technicznego Lokalu,
  - d) ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - e) okresowego przeglądu i wymiany liczników znajdujących się w Lokalu,
  - f) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
4. Najemca nie może oddawać Lokalu osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez uprzedniej zgody Wynajmującego dokonanej w formie pisemnej, pod rygorem wypowiedzenia Umowy najmu i sankcji przewidzianych § 3 ust. 4 Umowy.
5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca jest zobowiązany do wymeldowania w ciągu 14 dni kalendarzowych zarówno siebie, jak i wszystkich osób zameldowanych w Lokalu. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, Wynajmujący będzie uprawniony do wstrzymania rozliczenia kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 6 Umowy. Najemca będzie zobowiązany do pokrycia Wynajmującemu wszystkich kosztów związanych z wymeldowaniem osób z Lokalu.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

**§ 9.**

**ZMIANY ORAZ ULEPSZENIA W LOKALU**

1. Po przekazaniu Najemcy Lokalu, wszelkie zmiany oraz ulepszenia Lokalu będą dokonywane przez Najemcę na jego własny koszt i ryzyko z zastrzeżeniem, iż zmiany oraz ulepszenia wymagają pod rygorem nieważności uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku wygaśnięcia Umowy najmu Najemcy nie będzie przysługiwało roszczenie do zwrotu równowartości poczynionych zmian i ulepszeń Lokalu, przy czym Wynajmujący może według swojego wyboru albo zatrzymać wszelkie zmiany i ulepszenia Lokalu albo żądać przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego. Strony Umowy w formie pisemnego porozumienia mogą ustalić inny sposób rozliczeń z tytułu zmian i ulepszeń Lokalu. Zasady przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego określa Regulamin zdawania mieszkań.
3. Wynajmujący dokonuje protokolarnego odbioru Lokalu niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o gotowości Najemcy do zdania Lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie Lokalu.
4. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do zmian i ulepszeń balkonów.

**§ 10.**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie postanowienia Regulaminu, przepisy Ustawy o TBS, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy o dopłatach, Kodeksu Cywilnego, oraz inne przepisy prawa.
2. W przypadku rozbieżności lub sprzeczności pomiędzy treścią dokumentów wskazanych w Umowie najmu a treścią samej Umowy najmu pierwszeństwo mają postanowienia niniejszej Umowy.
3. Zmiana treści Umowy pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej. Zmiana treści załączników do Umowy pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej za wyjątkiem sytuacji, w których wystarczające jest powiadomienie drugiej Strony o zmianie.
4. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Najemca**

**Za Wynajmującego**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Agnieszka Szymankiewicz*  
*Wiceprezes Zarządu*

\_\_\_\_\_  
*Andrzej Konieczny*  
*Prezes Zarządu*

**Załączniki:**

1. Plan Lokalu,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy,
3. Regulamin dotyczący zasad najmu i partycypowania w kosztach budowy lokali mieszkalnych spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. wybudowanych w ramach programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaJ” stanowiący załącznik nr 2 do zarządzenia Nr 327/2024/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 21.03.2024 r.;
4. Oświadczenie Najemcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania:
  - a) o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania,
  - b) oświadczenie Najemcy o ilości osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
5. Deklaracja o wysokości dochodów.
6. Zasady kalkulacji stawki Czynszu Najmu.
7. Oświadczenie o zapoznaniu się i akceptacji treści:
  - a) Regulaminu utrzymania porządku i czystości w zasobach PTBS,
  - b) Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz rozliczania i zasad gospodarowania odpadami,
  - c) Regulaminu PTBS określający prawa i obowiązki stron umowy w przypadku przejmowania i przekazywania lokalu mieszkalnego oraz wykonywania w lokalu mieszkalnych napraw przez najemcę w zakresie obciążającym Wynajmującego.
8. Informacja na podstawie art. 13 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.
9. Oświadczenie Najemcy o wyrażeniu zgody na powierzenie przetwarzania danych osobowych Bankowi Gospodarstwa Krajowego.
10. Oświadczenie Najemcy o wyłączeniu stosowania zapisu § 1 i § 2 art. 451 k.c., (prawo PTBS do decydowania o kolejności zaliczania wpłat związanych z korzystaniem z Lokalu według własnego uznania i bez konieczności składania odrębnego oświadczenia wobec osób korzystających z Lokalu mające zastosowanie po wygaśnięciu umowy najmu).
11. Oświadczenie o cesji z czynszu najmu na rzecz BGK.