

GGN.6821.5.12.2022

**Umowa Nr...28.../2023 w sprawie najmu lokali mieszkalnych**

zawarta w dniu 01.02.2023 r. w Pułtusk pomiędzy:

Powiatem Pułtuskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Pułtusk

ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, 06-100 Pułtusk,

NIP 568-16-18-062, REGON 130377729, w imieniu którego działają:

1) Starosta Pułtuski- Jan Zalewski

2) Wicestarosta Pułtuski- Beata Józwiak,

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a Gminą Pułtusk, ul. Rynek 41, 06-100 Pułtusk, NIP 568 15 40 236, reprezentowaną przez:

Wojciecha Gregorczyka – Burmistrza Miasta Pułtusk, zwaną dalej „Najemcą” przy

kontrasygnacie Pani Teresy Turek – Skarbnika Miasta Pułtusk

**§ 1.**

Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku wielorodzinnym na działce nr 242/10 obręb 10 miasta Pułtusk, przy ul. Białowiejskiej 5a,

- lokal mieszkalny nr 1 składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki oraz 2 korytarzy o łącznej powierzchni użytkowej 22,80 m<sup>2</sup>, usytuowany na parterze, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową. Do lokalu nr 1 przynależy jedno pomieszczenie gospodarcze oznaczone numerem P1 o powierzchni 5,33 m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku gospodarczym na tej samej działce (242/10);

- lokal mieszkalny nr 5 składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki oraz korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 33,85 m<sup>2</sup>, usytuowany na parterze, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową. Do lokalu nr 5 przynależą dwa pomieszczenia gospodarcze oznaczone numerem P5 o powierzchni 5,27 m<sup>2</sup> oraz oznaczone numerem P5a o powierzchni 4,52 m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku gospodarczym na tej samej działce (242/10);

- lokal mieszkalny nr 6 składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 57,40 m<sup>2</sup>, usytuowany na I piętrze, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową. Do lokalu nr 6 przynależy jedno pomieszczenie gospodarcze oznaczone numerem P6 o powierzchni 3,50 m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku gospodarczym na tej samej działce (242/10), zwanych dalej lokalami mieszkalnymi.

**§ 2.**

1. Wynajmujący oddaje do użytkowania lokale mieszkalne, o których mowa w § 1 umowy, a Najemca lokale te przyjmuje w najem.
2. Wynajmowane lokale Najemca przeznaczony na cele mieszkaniowe, związane z realizacją przez Najemcę zadań w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**§ 3.**

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu widział i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu oraz stanu technicznego.
2. Wydanie lokali nastąpiło protokolarnie przed podpisaniem niniejszej umowy.

**§ 4.**

Najemca jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem.

**§ 5.**

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokali mieszkalnych określonych w § 1 umowy zgodnie z ich przeznaczeniem oraz umową, z poszanowaniem praw mieszkańców sąsiednich lokali.
2. Najemca jest obowiązany utrzymać lokale i części budynku przeznaczone do wspólnego użytku we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją.

3. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się bezpośrednio do osób, którym przedmiot najmu został oddany w podnajem.

#### § 6.

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, gresu na balkonach,
- 2) okien, drzwi,
- 3) grzejników, wanien, umywalek, zlewozmywaków, muszli sedesowych, spluczek, baterii i zaworów oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony wraz z ich wymianą, z wyłączeniem przewodów zbiorczych,
- 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,
- 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 6) malowanie oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 7) malowanie drzwi i okien,
- 8) innych elementów wyposażenia lokali i pomieszczeń przynależnych.

#### § 7.

1. Najemca może wprowadzić w lokalach ulepszenia, przeróbki, adaptacje tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Wynajmujący może zażądać od Najemcy usunięcia wprowadzonych zmian w mieszkaniach i przywrócenia ich do stanu pierwotnego, jeżeli zostały dokonane bez zgody Wynajmującego lub pokrycia kosztów przywrócenia do stanu pierwotnego.
3. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokale i dokonać obciążających go napraw.

#### § 8.

1. Najemca użytkując lokale mieszkalne uiszcza miesięczny czynsz w wysokości:
  - lokal nr 1 – 139,76 zł brutto
  - lokal nr 5 – 207,50 zł brutto
  - lokal nr 6 – 393,19 zł brutto
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie płatny przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
3. Stawka czynszu może ulec zmianie na podstawie stosownych uchwał Zarządu Powiatu Pułtuskiego – o czym Najemca zostanie poinformowany odrębnym pismem.
4. Opłaty za media, tj. energia elektryczna oraz za gospodarowanie odpadami będą ponoszone bezpośrednio przez Najemcę. Za wodę i ścieki kwota w wysokości wynikającej z różnicy pomiędzy fakturą otrzymaną od PWiK Sp. z o.o. oraz kosztami z tego tytułu poniesionymi przez współwłaścicieli i najemców nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 5a będzie opłacana w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Najemcę.
5. Najemcę zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją lokali oraz nieruchomości wspólnej. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej będą wchodziły m.in. koszty robót budowlanych, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów bieżących wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, opłatami lub podatkami, koszty utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników, podatek od nieruchomości oraz koszty zarządzania nieruchomością.
6. W przypadku poniesienia kosztów, o których mowa w ust. 5 przez Wynajmującego, Najemca będzie dokonywał ich zwrotu na rzecz Wynajmującego w wysokości



wskazanej w zawiadomieniu sporządzonym przez Wynajmującego w formie pisemnej, w terminie wskazanym w zawiadomieniu.

7. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy poniesione przez Najemcę koszty związane z remontem lokali objętych niniejszą umową nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.

### § 9.

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia 01.02.2023 r. do dnia 31.12.2025 r.

### § 10.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokale w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokali, Wynajmujący ma prawo wejść do lokali w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, Straży Pożarnej.
2. Jeżeli otwarcie lokali nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokale i znajdujące się w nim przedmioty do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych Wynajmujący sporządza protokół.
3. Najemca jest zobowiązany udostępnić Wynajmującemu lokale w celu dokonania:
  - 1) okresowego badania sprawności instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych oraz doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu i ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

### § 11.

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu jeśli Najemca:

- 1) używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z przeznaczeniem,
- 2) dopuszcza się zwłoki w regulowaniu opłat wskazanych w § 8,
- 3) używa lokali w sposób powodujący ich znaczne zniszczenie,
- 4) zachowuje się w sposób uciążliwy dla korzystających z innych lokali w budynku.

### § 12.

1. Wypowiedzenie, winno być pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczyny wypowiedzenia.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia stron.

### § 13.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 15.

Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby Najemcy.

### § 16.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w tym 2 dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

VICE STAROSTA  
STAROSTA

Beata Józwiak

Jan Zalewski

NAJEMCA

BURMISTRZ

Wojciech Gregorczyk

Kierownik

KIEROWNIK

Wydziału Budżetu i Finansów

o. up. Skarbnika

mar Lidia Dworecka