

**Umowa Nr...26...../2023 w sprawie najmu lokalu mieszkalnego**

zawarta w dniu 31.01.2023 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 Jóźwiak,

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a [imię], pesel: [pesel], zam. 06-100 Pułtusk, ul. [ulica], lok.

[adres] zwaną dalej „Najemcą”

**§ 1.**

Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wielorodzinnym na działce nr 242/10 obręb 10 miasta Pułtusk, przy ul. Białowiejskiej 5a, oznaczonego numerem 4 składającego się z 1 pokoju, kuchni, łazienki oraz korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 34,82 m<sup>2</sup>, usytuowanego na parterze, wyposażonego w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, zwanego dalej lokalem mieszkalnym. Do lokalu nr 4 przynależy jedno pomieszczenie gospodarcze oznaczone numerem P4 o powierzchni 17,77 m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku gospodarczym na tej samej działce (242/10), zwanego dalej lokalem mieszkalnym.

**§ 2.**

1. Wynajmujący oddaje do użytkowania lokal mieszkalny, o którym mowa w § 1 umowy, a Najemca lokal ten przyjmuje w najem.
2. Wynajmowany lokal Najemca przeznaczy na cele mieszkaniowe.

**§ 3.**

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

**§ 4.**

Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim.

**§ 5.**

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

**§ 6.**

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, gresu na balkonach,
- 2) okien, drzwi,
- 3) grzejników, wanien, umywalek, zlewozmywaków, muszli sedesowych, spłuczek, 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 lokalu ulepszenia, przeróbki, adaptacje tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Wynajmujący może zażądać od Najemcy usunięcia wprowadzonych zmian w mieszkaniu i przywrócenia go do stanu pierwotnego, jeżeli zostały dokonane bez zgody Wynajmującego lub pokrycia kosztów przywrócenia do stanu pierwotnego.
3. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

#### § 8.

1. Najemca użytkując lokal mieszkalny uiszcza miesięczny czynsz w wysokości 213,45 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. gaz ziemny, energia elektryczna i za gospodarowanie odpadami będą ponoszone bezpośrednio przez Najemcę. Za wodę i ścieki Najemcę obowiązuje zapłata w wysokości 28,83 zł brutto (za 1 osobę – 3 m<sup>3</sup>) - w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Najemcę.
5. Stawka opłat za wodę i ścieki może ulec zmianie na podstawie stosownych uchwał Rady Miejskiej w Pułtusku – o czym Najemca zostanie poinformowany odrębnym pismem.
6. Najemca 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.
7. W przypadku poniesienia kosztów, o których mowa w ust. 6 przez Wynajmującego, Najemca będzie dokonywał ich zwrotu na rzecz Wynajmującego w wysokości proporcjonalnej do najmowanej powierzchni, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
8. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy poniesione przez Najemcę koszty związane z remontem lokalu objętego niniejszą umową nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.

#### § 9.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Traci moc umowa nr 260/2022 w sprawie najmu lokalu mieszkalnego Nr 4 zawarta w dniu 28.12.2022 r.

### § 10.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, Straży Pożarnej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim przedmioty do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych Wynajmujący sporządza protokół.
3. Najemca jest zobowiązany udostępnić Wynajmującemu lokal 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 lokalu 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.

**WYNAJMĄCY**

STAROSTA

Jan Zalewski

WICESTAROSTA

Beata Józwiak

**NAJEMCA**

*[Handwritten signature]*