GGN.6821.5.12.2022

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

zawarta w dniu 01.02.2023 r. w Pułtusku pomiędzy:

Powiatem Pułtuskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Pułtusku
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 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 m2, 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 m2, 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 m2, 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 m2 oraz oznaczone numerem P5a o powierzchni 4,52 m2, 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 m2, 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 m2, 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 przeznaczy 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, 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 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

1. 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.
2. Stawka czynszu może ulec zmianie na podstawie stosownych uchwał Zarządu Powiatu Pułtuskiego – o czym Najemca zostanie poinformowany odrębnym pismem.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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:
4. okresowego badania sprawności instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych oraz doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu i ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
5. 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 NAJEMCA**