

Załącznik do uchwały Nr 326/2025  
Zarządu Powiatu w Pułtusku  
z dnia 20. listopada 2025r.

**UMOWA NAJMU ORAZ ODPLATNEGO ADMINISTROWANIA Nr ...../2025**

zawarta w dniu ..... 2025r. w Pułtusku pomiędzy:

**Szpitałem Powiatowym w Pułtusku Sp. z o.o.**, z siedzibą w Pułtusku, przy ulicy Teofila Kwiatkowskiego 19 (06 - 102), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000472325; NIP: 5681616554; REGON: 000311645, o kapitale zakładowym w wysokości 1.860.000,00 zł, reprezentowaną przez:

**Marka Kordowskiego – Prezesa Zarządu,**

zwanym dalej **Wynajmującym,**

**a**

**Powiatem Pułtuskim**, z siedzibą w Pułtusku (06-100), ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, Jednostka Organizacyjna: Starostwo Powiatowe w Pułtusku, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, 06-100 Pułtusk, reprezentowanym przez:

**Jana Zalewskiego – Starostę Pułtuskiego,**

*działającego na podstawie uchwały Nr 2/2024 Zarządu Powiatu w Pułtusku z dnia 14 maja 2024r. w sprawie udzielenia Starości Pułtuskemu oraz kierownikom powiatowych jednostek organizacyjnych upoważnienia do składania oświadczeń woli w sprawach majątkowych,*

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą,**

z następującej treści:

**§ 1.**

Przedmiotem najmu jest powierzchnia użytkowa – 2 480,08 m<sup>2</sup> (zaktualizowana po przeprowadzeniu zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja budynku Urzędu Starostwa Powiatowego w Pułtusku) budynku położonym w Pułtusku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, na działce o nr ewidencyjnym 26/10, obręb nr 24. Z całkowitej powierzchni użytkowej budynku – 2 582,65 m<sup>2</sup> z najmu wyłączono: pomieszczenia biurowe oznaczone numerami: 103, 104, 105, 106, 107, 111 o łącznej powierzchni 69,13 m<sup>2</sup>, pomieszczenie biurowe numer 124 o powierzchni 10,93 m<sup>2</sup>, pomieszczenie biurowe numer 157 o łącznej powierzchni 22,51 m<sup>2</sup>.

**§ 2.**

Wynajmujący oddaje w najem do korzystania nieruchomości określoną w § 1 umowy celem używania na potrzeby siedziby Starostwa Pułtuskiego.

### § 3.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od 1 stycznia 2026r. do 29 grudnia 2026r.

### § 4.

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa budowlanego, przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych, porządkowych itp.

### § 5.

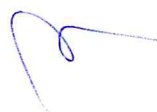
Najemca zobowiązany jest udzielać na żądanie Wynajmującego wszelkich informacji dotyczących przedmiotu najmu w terminie i w formie określonej w piśmie Wynajmującego.

### § 6.

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 1 w stanie przydatnym do umówionego użytku (na podstawie protokoły zdawczo-odbiorczego). Najemca potwierdza i oświadcza, iż znany jest mu obecny stan techniczny przedmiotu najmu oraz, że nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Wynajmujący zapewnia, że przedmiot najmu spełnia warunek dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024r. poz. 1411).
3. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie i miejscu kontroli wykonywania umowy oraz do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

### § 7.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... ) + VAT według stawki obowiązującej w danym miesiącu w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego z zastrzeżeniem ust. 2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Najemcy. Najemca wyraża zgodę na wystawienie faktur bez jego podpisu. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.,
2. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz za miesiąc grudzień 2026 roku proporcjonalnie do ilości dni najmu w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... ) + VAT według stawki obowiązującej w miesiącu grudniu 2026r roku w terminie do 15 dnia miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.



## § 8.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do administrowania oraz bieżącego utrzymania ( w tym dokonywania remontów/ konserwacji) w zakresie ustalonym w załączniku do niniejszej umowy. Pozostałe koszty/ wydatki związane z korzystaniem/ używaniem nieruchomości ponosi Najemca.
2. Z tytułu wykonywania zadań, o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczną opłatę w wysokości ..... zł netto + VAT według stawki obowiązującej w danym miesiącu w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego z zastrzeżeniem ust. 3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Najemcy. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Z tytułu wykonywania zadań w miesiącu grudniu 2026 roku, o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu proporcjonalnie do ilości dni administrowania i bieżącego utrzymania opłatę w wysokości ..... zł netto + VAT według stawki obowiązującej w miesiącu grudniu 2026 w terminie do 15 dnia miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego

## § 9.

1. W przypadku zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń przez osoby trzecie, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie do ich pokrycia.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się na terenie przedmiotu najmu i jakiegokolwiek szkody powstałe w tym majątku wskutek jakichkolwiek okoliczności niezależnych od Wynajmującego, w tym również wywołanych wskutek siły wyższej.

## § 10.

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron, z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku wystąpienia siły wyższej lub innej niezależnej od stron przyczyny uniemożliwiającej używania przedmiotu najmu, trwającej przez okres powyżej 30 dni.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuści się istotnych naruszeń warunków umowy, w szczególności jeżeli:

- 1) zalega z zapłatą czynszu lub opłaty, o której mowa w § 8 ust. 2 za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty;
  - 2) używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową;
  - 3) dopuszcza się dewastacji lub nie utrzymuje przedmiotu najmu w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa;
  - 4) nie stosuje się do zaleceń, decyzji i innych aktów administracyjnych organów administracji publicznej oraz innych właściwych podmiotów;
  - 5) utrudnia lub uniemożliwia Wynajmującemu kontrolę wykonywania umowy;
  - 6) nie udziela Wynajmującemu informacji o przedmiocie najmu.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn wskazanych w ust. 3 pkt 2-6, jedynie wówczas, kiedy pomimo wyznaczenia na piśmie dodatkowego 30- dniowego terminu na wykonanie obowiązków, Najemca nie usunie naruszeń.
5. Najemcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy Wynajmujący uniemożliwia wykorzystywanie przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.
6. Rozwiązanie umowy w trybie określonym w ust. 5 może nastąpić, jeżeli pomimo wcześniejszego pisemnego wezwania Wynajmujący nie zaniecha naruszeń umowy.
7. Niniejsza umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do przedmiotu najmu.

#### § 11.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy prawa, w tym Kodeksu Cywilnego.

#### § 12.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący**

**Najemca**

STAROSTA  
Jan Zalewski

Dyrektor  
Wydziału Obsługi i Nadzoru  
mgr Anna... Wadonię  
Jacek Godle...  
Nr. WA-541

**Zakres administrowania oraz bieżącego utrzymania nieruchomości gruntowej położonej w Pułtuskach przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, numer ewidencyjny 26/10, obręb nr 24, o pow. 0,6933 ha wraz z budynkami znajdującymi się na ww. nieruchomości.**

Bieżące administrowanie w zakresie:

1. Utrzymania obiektu zgodnie z przepisami, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane a w szczególności;

a) dokonywanie okresowych kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- instalacji i urządzeń przepompowni ścieków,

- instalacji gazowych, urządzeń sygnalizująco-odcinające, kotłów gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),

- utrzymanie w ciągłej sprawności technicznej dźwigu osobowego zgodnie z przepisami, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 30 października 2018r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji urządzeń transportu bliskiego,

- sprawdzenie zadziałania p.poż wyłącznika prądu,

- sprawdzenie oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,

b) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i urządzeń,

c) okresowej w zakresie elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie na piśmie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli,

2. Zabezpieczenie obiektu poprzez sprawowanie nadzoru i kontroli technicznego zabezpieczenia systemu przeciwpożarowego, podręcznego sprzętu gaśniczego oraz systemu alarmowego wraz z monitorowaniem sygnału antywłamaniowego i ppoż. (do odpowiednich służb). Uzupełnienie braków w wyposażeniu i urządzeniach przeciwpożarowych i systemu alarmowego, przeprowadzanie bieżących konserwacji, przeglądów oraz niezwłoczne usuwanie stwierdzonych usterek.

3. Utrzymanie budynku i lokali we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym w tym realizowania zaleceń pokontrolnych wydanych przez instytucje uprawnione dotyczących pomieszczeń i urządzeń,

dbania o stan techniczny tablic elektrycznych, wykonywanie bieżących napraw/remontów, konserwacji masztu antenowego, ogrodzenia bram wjazdowych wraz z automatyką, usuwanie usterek powstałych w wyniku eksploatacji poszczególnych instalacji (wyposażenia) jak np.: usuwanie przecieków w instalacji wodno-kanalizacyjnej, w instalacji centralnego ogrzewania, naprawa zamków w drzwiach, oknach, uszczelkach, wymiana opraw oświetleniowych, bezpieczników, wyłączników, gniazdek elektrycznych wymiana szyb itp. (z wyłączeniem sprzętu komputerowego i elektronicznego), utrzymania istniejącego drzewostanu a w przypadku usunięcia drzew i krzewów, uzyskanie pisemnej zgody właściwego organu, konserwacji chodników i dróg dojazdowych wewnętrznych.

4. Kontrola realizacji i rozliczania umów zapewniających dostawę mediów (nadzoru nad: dostawą energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzaniem ścieków, wywóz odpadów komunalnych/ nieczystości stałych).

5. Stała współpraca z Wynajmującym.

**Wynajmujący**

**Najemca**

STAROSTA  
Jan Zalewski

Dyrektor  
Wydziału Organizacji i Nadzoru  
miast Agnieszka Wądołna