UMOWA NAJMU MIESZKANIA

zawarta w dniu 28 stycznia 2019 pomiędzy:

Jacek Mierzejewski
zamieszkały w Łodzi 91-334 ul. Mackiewicza 4 m. 36
legitymujący się dowodem osobistym AUU 691996 Pesel 71070302079
zwanym dalej **WYNAJMUJĄCY**
a
Firmą DYNAMIX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi 93-493 przy ul. Darniowa 64 wpisaną do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000345607, NIP 729 24 00 329, REGON 472241011 reprezentowaną przez;
Paweł Pławik – prezes zarządu
w dalszej części umowy zwaną **NAJEMCĄ.**

§ 1. Opis przedmiotu najmu

1.1.WYNAJMUJĄCY oświadcza, że posiada tytuł prawny do samodzielnego własnościowego lokalu mieszkalnego nr 38 położonego na czwartym piętrze w budynku wielomieszkaniowym w Łodzi, przy ul. Łąkowej 27 C , składającego się z dwóch pokoi, aneksu kuchennego, łazienki z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni ok. 48 mkw oraz miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym o nr 174 dla którego w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr ..... .

1.2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest w pełni uprawniony do oddania w najem w/w nieruchomość, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich i że nie ciążą na niej żadne ograniczenia w rozporządzaniu.

1.3. Nieruchomość jest w bardzo dobrym stanie technicznym, a wszystkie urządzenia infrastruktury technicznej są nowe i sprawne.

1.4. WYNAJMUJĄCY oddaje, a NAJEMCA bierze w najem w całości samodzielną nieruchomość opisaną w § 1.1 wraz z umeblowaniem i wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2. Okres obowiązywania umowy i warunki jej wypowiedzenia

2.1. WYNAJMUJĄCY oddaje w najem całą nieruchomość opisaną w § 1.1. wraz z urządzeniami i całym wyposażeniem począwszy od dnia 01 luty 2019 r. do dnia 31 stycznia 2020 roku. Po upływie w.w. okresu umowa może zostać przedłużona na piśmie na kolejny okres za obopólną zgodą.

2.2. NAJEMCA ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeśli na skutek awarii instalacji technicznych, wyposażenia lub innych wad lub uciążliwości nieruchomości dalszy pobyt lokatorów byłby niemożliwy.

2.3. WYNAJMUJĄCY ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku:

a. gdy NAJEMCA pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu lub miejsc postojowych w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,

b. gdy NAJEMCA wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu

c. gdy NAJEMCA wynajął, podnajął czy oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody WYNAJMUJĄCEGO

d. gdy okres opóźnienia w zapłacie czynszu przez NAJEMCĘ będzie dłuższy niż jeden pełny okres płatności.

Przed rozwiązaniem umowy WYNAJMUJĄCY pisemnie, mailem lub sms-em wezwie NAJEMCĘ do uregulowania zaległego czynszu w terminie 5 dni od dnia odebrania wezwania. W przypadku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, NAJEMCA będzie zobowiązany do opuszczenia nieruchomości w ciągu 7 dni od pisemnego wezwania.

§ 3. Eksploatacja lokalu

3.1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się przekazać NAJEMCY nieruchomość protokółem zdawczo-odbiorczym najpóźniej do dnia 01 lutego 2019 roku.

3.2. NAJEMCA jest zobowiązany do utrzymania nieruchomości i jej urządzeń w należytym stanie technicznym i sanitarnym, będzie używał pomieszczeń w sposób odpowiedni do ich przeznaczenia oraz będzie przestrzegał przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż. oraz ochrony mienia. NAJEMCA zobowiązuje się do zachowania porządku domowego i poszanowania zasad współżycia społecznego. **W mieszkaniu nie wolno palić papierosów.**

3.3. Strony ustalają, że NAJEMCA będzie wykorzystywał nieruchomość na cele mieszkaniowe.

W nieruchomości mieszkać będzie: **Igor Pławik,** nr pesel 93110911379.

NAJEMCA jest odpowiedzialny za wszelkie szkody w nieruchomości i jej wyposażeniu powstałe z winy lokatorów, osób w nim przebywających lub jego prawa reprezentujących.

3.4. NAJEMCA nie może bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO oddać przedmiotu najmu ani jego części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie. NAJEMCA nie może bez zgody WYNAJMUJĄCEGO dokonywać w nieruchomości adaptacji ani przeróbek budowlanych.

3.5. NAJEMCA obejrzał przedmiot najmu i potwierdza, że znajduje się on w stanie dobrym do użytku i nie wnosi zastrzeżeń, co do jego stanu technicznego. NAJEMCA zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO o zaistniałych awariach. Naprawy i wymiany, za które odpowiedzialny jest WYNAJMUJĄCY winny nastąpić niezwłocznie po zaistnieniu szkody. NAJEMCA jest odpowiedzialny za wszelkie drobne naprawy i zobowiązuje się utrzymywać nieruchomość w należytym porządku.

3.6. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że nieruchomość jest ubezpieczona od kradzieży z włamaniem, ognia i innych zdarzeń losowych i zobowiązuje się posiadać aktualną polisę ubezpieczeniową przez cały okres trwania umowy najmu.

3.7. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym NAJEMCY powstałe w wyniku włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych. W tych przypadkach szkody i skutki usuwa NAJEMCA we własnym zakresie.

3.8. WYNAJMUJĄCY ma prawo raz na dwa miesiące do wizytacji nieruchomości po uprzednim uzgodnieniu terminu z NAJEMCĄ.

§ 4. Warunki płatności

4.1. Strony ustalają miesięczną opłatę najmu ~~brutto~~ w wysokości **2265,- zł** (słownie: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć złotych) . Na powyższą kwotę składa się opłata czynszu najmu dla WYNAJMUJĄCEGO w wysokości **1850,-** zł oraz opłata czynszu administracyjnego w wysokości **335,-** PLN (wraz z zaliczką na wodę i ogrzewanie) oraz zaliczka na opłaty eksploatacyjne tj. prąd w kwocie **80,-** zł (słownie: osiemdziesiąt złotych)

4.2. Opłaty eksploatacyjne będą rozliczane przez WYNAJMUJĄCEGO raz na sześć miesięcy wg wystawionych faktur od dostawcy mediów. W przypadku przekroczenia wysokości opłat eksploatacyjnych ponad kwotę zaliczek WYNAJMUJĄCY może zwrócić

się do NAJEMCY o uzupełnienie różnicy tych kwot, zaś w przypadku kwoty nadwyżki różnica będzie zwrócona NAJEMCY.
4.3. Ponadto NAJEMCA będzie opłacał we własnym zakresie TV i internet na podstawie własnej umowy z dostawcą na co WYNAJMUJĄCY wyraża zgodę.

4.4. Miesięczna opłata najmu brutto wpłacana będzie przelewem na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO: **Bank PKO BP SA nr 66 1020 3408 0000 4102 0214 7791,** najpóźniej do **05 dnia każdego miesiąca** z góry.
4.5. W razie zwłoki w uiszczaniu miesięcznej opłaty najmu brutto WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.
4.6. W dniu podpisania umowy tj. 28.01.2019 r. NAJEMCA wpłacił WYNAJMUJĄCEMU gotówką do rąk własnych zwrotną kaucję gwarancyjną stanowiącą jednomiesięczną opłatę najmu w kwocie 2265,-PLN (słownie: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć złotych). Kaucja nie ulega oprocentowaniu.
4.7. Kaucja płatna jest WYNAJMUJĄCEMU tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia nieruchomości oraz sprzętów AGD i RTV ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych.
4.8. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się w przypadku ustania umowy do zwrotu kaucji gotówką lub na rachunek bankowy NAJEMCY najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia opróżnienia nieruchomości po rozliczeniu wszelkich należności oraz po pokryciu ewentualnych kosztów remontu lub napraw w przypadku zużycia lokalu ponad normalną eksploatację.

§ 5. Zwrot nieruchomości

5.1. NAJEMCA zobowiązuje się w dniu zakończenia okresu najmu zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, usunąć z lokalu wszystkie swoje rzeczy, zwrócić wszystkie komplety kluczy oraz naprawić na koszt własny wszelkie szkody powstałe z jego winy w czasie trwania umowy.

5.2. Zwrot nieruchomości nastąpi na podstawie protokółu zdawczo-odbiorczego.

§ 6. Zawiadomienia

6.1. Strony ustalają następujące adresy dla kierowania wszelkich zawiadomień i korespondencji:

WYNAJMUJĄCY: Jacek Mierzejewski Tel.kom. 501 044 980 email: jacekmie@op.pl
I

NAJEMCA: Igor Pławik Tel. kom. 607 463 030 email: iplawik@gmail.com

§ 7. Stosowane prawo

7.1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

7.2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

7.3. Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

7.4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.



WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZAŁĄCZNIKI:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy