

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR

zawarta w dniu w Otwocku pomiędzy **Miastem Otwock**, zwanym w treści umowy Wynajmującym, reprezentowanym przez
z jednej strony,

a

.....,
będącym/będącą osobą fizyczną / osobą prawną / jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, wpisaną do pod numerem NIP, REGON, reprezentowaną przez,
zwaną dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Michała Elwiro Andriollego 5 w Otwocku, oznaczonej jako działka ew. nr 175/2 z obrębu 43, uregulowanej w KW WA1O/00016812/6, na której usytuowany jest budynek usługowo-handlowy.
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni m², oznaczony nr, usytuowany na parterze/piętrze budynku, o którym mowa w ust. 1.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją przetargową, rzutami lokalu, opisem planowanego standardu wykończenia lokalu oraz zakresem prac, które będą obciążały Najemcę. Faktyczny stan lokalu zostanie potwierdzony w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy wydaniu lokalu.
4. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 10 lat, liczony od dnia protokolarnego wydania lokalu Najemcy, nie wcześniej jednak niż od dnia uzyskania przez budynek wymaganych prawem zgód, pozwoleń lub innych dokumentów umożliwiających użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem. Dokładna data rozpoczęcia i zakończenia okresu najmu zostanie wskazana w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu albo w aneksie technicznym do umowy.
5. Protokolarne przekazanie lokalu do dyspozycji Najemcy nastąpi w terminie 7 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy. Ewentualna zwłoka Najemcy w przyjęciu lokalu nie modyfikuje okresu obowiązywania umowy określonego w ust. 4.
6. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie działalności handlowej/usługowej w zakresie (branża, asortyment). Zmiana zakresu prowadzonej działalności wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej. Prowadzona w lokalu działalność musi być zgodna z wpisem do CEIDG/KRS.
7. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że działalność prowadzona w lokalu jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej, ze skutkiem natychmiastowym.

§ 2

1. Lokal opisany w § 1 ust. 2 wyposażony jest w:
 - 1) instalację elektryczną – oświetlenie pomieszczenia głównego (1 punkt), oświetlenie łazienki (1 punkt z włączeniem przy drzwiach), gniazda – 4 szt. na lokal, w tym jedno w łazience,
 - 2) instalację wodno-kanalizacyjną, wydzielenie łazienki ściankami z płyt gipsowo-kartonowych montowanych na wylewce posadzkowej, w łazience zamontowana zostanie muszla WC i umywalka oraz wykonana budżetowa okładzina ścian,
 - 3) płytki ceramiczne na podłogach,
 - 4) instalację centralnego ogrzewania z wykorzystaniem ciepła miejskiego realizowanego poprzez centralę wentylacyjną oraz kurtyny powietrzne (nad drzwiami zamontowana zostanie nagrzewnica),
 - 5) wentylację mechaniczną,
 - 6) światłowod.
2. Najemca lokalu zobowiązany jest wykonać, w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty zawarcia niniejszej umowy, następujące prace:

- 1) wykonania zabudowy sufitów w lokalu wraz z rozprowadzeniem wentylacji (również w pomieszczeniach socjalnych),
 - 2) wykonania oświetlenia zgodnie z aranżacją lokalu uzgodnioną z Wynajmującym oraz projektantem obiektu,
 - 3) pomalowania ścian,
 - 4) dostosowania lokalu do prowadzonej działalności oraz rozpoczęcia działalności handlowej/usługowej,
 - 5) po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego dopuszcza się możliwość wykonania w lokalu ścianek działowych przy zastosowaniu płyt gipsowo-kartonowych.
3. W uzasadnionych przypadkach termin na realizację zobowiązań, o których mowa w ust. 2 może ulec przedłużeniu, jednak nie dłużej niż o 2 kolejne miesiące.
 4. Najemca ma prawo umieścić szyld lub inne oznaczenia identyfikujące go na terenie przedmiotu najmu wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii Wydziału Planowania Przestrzennego w Urzędzie Miasta Otwocka.
 5. Jeżeli przy lokalu znajdują się balkon, taras, podcień albo inna powierzchnia przyległa, ich status, zasady korzystania oraz ewentualne obciążenia z tego tytułu określa protokół zdawczo-odbiorczy albo załącznik graficzny do umowy. Korzystanie z takich powierzchni do celów ekspozycyjnych, reklamowych, gastronomicznych lub innych komercyjnych wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
 6. Wynajmujący zastrzega, iż wszelkie koszty związane z wykonaniem prac, o których mowa w § 2 ust. 2 oraz koszty związane z dostosowaniem lokalu do prowadzonej działalności gospodarczej ponosi Najemca bez możliwości żądania zwrotu nakładów w trakcie najmu lub w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
 7. Nakłady poniesione przez Najemcę na dostosowanie lokalu do prowadzonej działalności, w tym ulepszenia, aranżacje, zabudowy, instalacje wewnętrzne i inne prace wykonane za zgodą Wynajmującego, nie podlegają zwrotowi ani rozliczeniu po zakończeniu umowy, chyba że Strony postanowią inaczej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 8. Elementy wyposażenia ruchomego, które nie są trwale połączone z lokalem, pozostają własnością Najemcy i powinny zostać usunięte najpóźniej w dniu zwrotu lokalu, chyba że Strony uzgodnią inaczej.
 9. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego w zakresie zmian dokonanych bez jego pisemnej zgody albo pozostawienia tych zmian bez prawa Najemcy do wynagrodzenia lub zwrotu nakładów.

§ 3

1. Budynek, o którym mowa w § 1 ust. 1 administrowany jest przez
2. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia budynku, w którym usytuowany jest lokal będący przedmiotem najmu według zasad stosowanych przy ubezpieczaniu majątku gminnego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia lokalu wraz z towarami spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
4. Najemca zobowiązany jest pokryć szkody, jakie powstaną w czasie korzystania z przedmiotu najmu przez niego lub osoby trzecie z nim związane oraz szkody zaistniałe na skutek nieprzestrzegania niniejszej umowy, spowodowane działaniami Najemcy bądź osób trzecich z nim związanych lub powstałe w związku z brakiem odpowiedniego nadzoru nad przedmiotem najmu ze strony Najemcy. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokołarnie wspólnie przez Strony, a gdyby Najemca uchylał się od spisania protokołu, Wynajmujący będzie uprawniony dochodzić od Najemcy pokrycia szkód na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w lokalu, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek awarii instalacji lub urządzeń technicznych, jeżeli awaria powstała z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, w szczególności wskutek działania Najemcy, osób trzecich, siły wyższej albo eksploatacji lokalu niezgodnie z umową lub przepisami prawa. Postanowienie to nie wyłącza odpowiedzialności Wynajmującego za szkody wyrządzone z winy umyślnej.

7. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu najmu w zakresie działalności określonym w § 1 ust. 6 oraz systematycznie dbać o należyty stan techniczny i estetyczny lokalu a także dokonywać konserwacji i napraw we własnym zakresie. Wszelkie inne nakłady Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym. Przez konserwację i naprawy strony rozumieją wszelkie działania utrzymujące w sprawności technicznej i odpowiednim wyglądzie estetycznym przedmiot umowy.
8. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji czy przeglądów na instalacjach i urządzeniach technicznych, w jakie wyposażony jest lokal.
9. Najemca jest zobowiązany w trybie natychmiastowym powiadomić Wynajmującego o nagłych awariach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i obiektu.
10. W przypadku konieczności dokonania w lokalach lub budynku napraw obciążających Wynajmującego Najemca zobowiązany będzie po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
11. Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy na minimum 3 dni wcześniej o planowanych terminach obowiązkowych przeglądów, serwisów i konserwacji urządzeń, które realizować będzie Wynajmujący.
12. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji w lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o jej terminie z dwudniowym wyprzedzeniem.

§ 4

1. Strony ustalają wysokość czynszu zgodnie ze stawką uzyskaną w wyniku przeprowadzonego w dniu 2026 r. ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Tytułem czynszu najemca zobowiązany jest płacić miesięcznie po zł za lokalu co stanowi kwotę w wysokości zł plus 23% VAT w wysokości zł co łącznie stanowi zł brutto miesięcznie.
3. W okresie od dnia do dnia (2 miesiące) tytułem czynszu Najemca zobowiązany jest płacić miesięcznie po zł za lokalu (50% stawki określonej w ust. 2), co stanowi kwotę w wysokości zł plus 23% VAT w wysokości zł co łącznie stanowi kwotę zł brutto miesięcznie.
4. Opłata z tytułu najmu winna być wnoszona do 15. dnia każdego miesiąca, bez odrębnego wezwania, na konto Wynajmującego Nr 03 8001 0005 2001 0007 9875 0009 Bank Spółdzielczy w Otwocku.
5. Od niewpłaconych w terminie opłat liczone będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Wpłacone przez Najemcę wadium w kwocie zł zostało zaliczone na poczet pierwszego czynszu za najem lokalu. Do dopłaty pozostała kwota w wysokości zł.
7. Zmiana stawki podatku VAT (zwiększenie lub zmniejszenie w trakcie trwania umowy) wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga zawarcia aneksu. Czynsz brutto zostanie każdorazowo ustalony w oparciu o stawki VAT obowiązujące w dniu wystawienia faktury (w dniu powstania obowiązku podatkowego), z uwzględnieniem przepisów przejściowych.
8. Stawka czynszu określona w ust. 2 wzrasta o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS i obowiązuje od miesiąca następującego po dacie publikacji ogłoszenia. Wynajmujący poinformuje Najemcę na piśmie o zmianie wysokości czynszu.
9. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość, nie częściej niż raz na dwa lata, aktualizacji stawki czynszu. Podstawą zmiany stawki czynszu będzie operat szacunkowy sporządzony na zlecenie Wynajmującego.
10. Zmiana wysokości czynszu w sposób określony w ust. 8 i 9 nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy. O zmianie wysokości stawki czynszu Wynajmujący poinformuje Najemcę odrębnym pismem na adres wskazany w niniejszej umowie. Brak odpowiedzi Najemcy w terminie 7 dni od daty otrzymania powiadomienia o zmianie stawki równoznaczny będzie z jej akceptacją. W przypadku braku zgody Najemcy na zmianę stawki niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca, w którym przypadał termin na złożenie informacji o braku akceptacji nowej stawki czynszu.
11. Wpłaty dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zalicza się na poczet odsetek od należności wynikających z umowy oraz najstarszych zaległości w płatności zobowiązań z umowy.

§ 5

1. Najemca oświadcza, że **jest/nie jest** zobowiązany do odbierania faktur ustrukturyzowanych przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).
2. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Wynajmującego w drodze korespondencji e-mail o zmianach dotyczących obowiązku odbierania faktur, nie później jednak niż do dnia poprzedzającego dzień wystawienia faktury zgodnie z niniejszą umową.
3. Wynajmujący wystawia faktury przy użyciu KSeF, z zastrzeżeniem ust. 5 i 8.
4. Jeżeli zgodnie ze złożonym oświadczeniem, o którym mowa w ust. 1, Najemca nie jest zobowiązany do odbierania faktur ustrukturyzowanych przy użyciu KSeF albo przepisy prawa przewidują możliwość doręczenia faktury w inny sposób, Wynajmujący przekazuje Najemcy fakturę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na adres poczty elektronicznej wskazany w umowie.
5. W okresie trwania awarii KSeF ogłoszonej w trybie art. 106ne ust. 1 ustawy o VAT, powstałej z powodu okoliczności, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, Wynajmujący wystawia fakturę w postaci elektronicznej zgodnie ze wzorem właściwym dla faktur ustrukturyzowanych. Wynajmujący przesyła fakturę do Najemcy drogą elektroniczną na adres poczty elektronicznej..... w terminie 7 dni roboczych od dnia zakończenia awarii KSeF, o której mowa w zdaniu pierwszym, Wynajmujący przesyła wystawioną fakturę do KSeF, w celu przydzielenia numeru identyfikującego tę fakturę w KSeF.
6. Za datę wystawienia faktury, wystawionej przez Wynajmującego na zasadach określonych w ust. 5 i 8, uznaje się datę wystawienia wskazaną przez Wynajmującego na tej fakturze.
7. Za datę otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego na zasadach określonych w ust. 5, uznaje się datę jej faktycznego otrzymania przez Najemcę. W przypadku, gdy data otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego na zasadach określonych w ust. 5, jest późniejsza niż data przydzielenia numeru identyfikującego tę fakturę w KSeF, za datę otrzymania tej faktury przez Najemcę uznaje się datę przydzielenia tego numeru.
8. W okresie trwania awarii całkowitej KSeF, ogłoszonej w trybie art. 106ne ust. 3 ustawy o VAT, powstałej z powodu okoliczności, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, Wynajmujący wystawia fakturę w postaci elektronicznej. Wynajmujący przesyła fakturę do Najemcy drogą elektroniczną na adres poczty elektronicznej
9. Za datę otrzymania faktury, wystawionej przez Wynajmującego na zasadach określonych w ust. 8, uznaje się datę jej faktycznego otrzymania przez Najemcę.
10. Wynajmujący zobowiązuje się do każdorazowego wskazywania na fakturach terminu płatności wynikającego z umowy.

§ 6

1. Najemca ponosi koszty mediów oraz innych świadczeń związanych z korzystaniem z lokalu według rzeczywistego zużycia ustalonego na podstawie liczników lub podliczników, a w przypadku braku technicznej możliwości ich montażu - według zasad rozliczenia określonych przez Wynajmującego w sposób odpowiadający rzeczywistemu lub szacunkowemu udziałowi Najemcy w kosztach danego medium. Wynajmujący przed zawarciem umowy poinformuje Najemcę o przyjętej metodzie rozliczeń.
2. Opłata administracyjna obejmuje koszty utrzymania części wspólnych budynku, w szczególności koszty sprzątnia, energii elektrycznej części wspólnych, bieżącej konserwacji, przeglądów oraz innych kosztów eksploatacyjnych dotyczących części wspólnych. Wysokość opłaty administracyjnej oraz sposób jej kalkulacji zostaną podane Najemcy przed zawarciem umowy najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na wywóz odpadów.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się złożyć, w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku wydania lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy oraz w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty czynszu, opłat

eksploatacyjnych, opłaty administracyjnej, odsetek ustawowych za opóźnienie, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz innych należności wynikających z umowy, do maksymalnej kwoty 12 miesięcznych czynszów brutto. Wynajmujący będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, po bezskutecznym upływie terminu wskazanego Najemcy w pisemnym wezwaniu do zapłaty lub wydania lokalu.

2. Jeżeli Najemca nie doręczy Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, w terminie wskazanym w ust. 1, Wynajmujący wezwie Najemcę na piśmie do doręczenia tego oświadczenia w dodatkowym terminie 7 dni. Bezskuteczny upływ tego terminu uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z przepisów o podatkach i opłatach lokalnych, w zakresie w jakim obowiązek podatkowy lub obowiązek złożenia informacji albo deklaracji podatkowej dotyczy Najemcy jako posiadacza zależnego lokalu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego. Najemca zobowiązuje się do zgłoszenia zawarcia niniejszej umowy właściwemu wydziałowi Urzędu Miasta Otwocka w terminie wymaganym przepisami prawa.

§ 9

1. Najemcy nie wolno odstępować swych praw w ciągu trwania niniejszej umowy, w szczególności dotyczy to podnajmowania przedmiotu najmu na rzecz jakichkolwiek osób trzecich, bez zgody Wynajmującego.
2. Na wniosek Najemcy dopuszcza się możliwość:
 - 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce Najemcy lub uzyskania statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych lub wstępnych,
 - 2) uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w ust. 1 osoby fizyczne, będące współnikami spółki cywilnej, której współnikiem jest Najemca,
 - 3) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce Najemcy lub uzyskania statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której Najemca jest współnikiem o większościowym udziale.

§ 10

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy, w szczególności w przypadku:
 - 1) zwłoki z zapłatą za dwa okresy płatności czynszu lub kosztów eksploatacji po bezskutecznym upływie dodatkowego 30-dniowego terminu udzielonego Najemcy do zapłaty tych opłat;
 - 2) oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego;
 - 3) niewywiązania się z obowiązków określonych w § 2 ust. 2 niniejszej umowy;
 - 4) używania lokalu niezgodnie z umową, jego przeznaczeniem lub przepisami prawa albo prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 1 ust. 6.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron, na warunkach określonych w tym porozumieniu.
3. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, wyłącznie w przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
4. Umowa niniejsza wygasa z chwilą śmierci Najemcy (dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność).

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia umowy najmu lub w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty naprawy ponosi Najemca.
3. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Zwrot lokalu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
5. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej 14 dni od upływu terminów wskazanych w ust. 1. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
6. W przypadku niewydania i nieopróżnienia lokalu w terminie wskazanym w ust. 1 Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową w okresie od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia wydania lokalu.

§ 12

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu, kosztów dodatkowych określonych w § 6 ust. 1, opłaty administracyjnej, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, o którym mowa w § 11 ust. 6, oraz innych roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań umownych przez Najemcę, Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji w wysokości odpowiadającej dwumiesięcznemu czynszowi brutto.
2. Kaucja winna zostać wpłacona na konto depozytowe Wynajmującego **nr 51 8001 0005 2001 0007 9875 0018 Bank Spółdzielczy w Otwocku** najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu, przed wydaniem kluczy do lokalu. W przypadku kiedy kaucja nie zostanie wpłacona Wynajmujący zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 1, a Najemca wyraża na to zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 1, a także w przypadku wzrostu stawki czynszu skutkującego zwiększeniem wysokości kaucji, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości odpowiadającej dwumiesięcznemu czynszowi brutto w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. W przypadku gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.

§ 13

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej.
2. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania się o każdej zmianie danych teleadresowych. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że wszelką korespondencję wysłaną na adres podany w niniejszej umowie uznaje się za doręczoną.
3. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu Najemca winien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek co najmniej 3 miesiące przed datą wygaśnięcia obowiązującej umowy. Za zgodą stron termin ten może ulec skróceniu.
4. Przedłużenie stosunku najmu wymaga zawarcia nowej umowy na piśmie, pod rygorem nieważności.
5. Strony wyłączają możliwość dorozumianego przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.
6. Spory mogące powstać na tle wykonywania niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądów Powszechnych właściwych dla siedziby Wynajmującego.
7. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

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

Wynajmujący:

Najemca:
