Договір оренди квартири

*Місто Київ, \_\_\_ \_\_\_\_ 2023 року*

Громадянин(ка) України \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року народження, РНОКПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серії \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ виданий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зареєстрований(а) за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – **Наймодавець**) з одного боку та

Громадянин(ка) України \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року народження, РНОКПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серії \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ виданий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зареєстрований(а) за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(надалі – **Наймач**), разом іменовані – Сторони, *попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам’яті та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та їх правові наслідки укладеного договору, керуючись ст..810-826 Цивільного кодексу України*, уклали цей договір (надалі – Договір) про наступне:

* 1. Наймодавець передає Наймачеві в тимчасове платне користування квартиру загальною площею \_\_\_\_\_ **м2** в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районі міста Київ за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **будинок** \_\_\_\_\_\_ **квартира** \_\_\_\_\_\_\_ (надалі – **Квартира**).
  2. Квартира належить Наймодавцю на підставі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ та зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за **№** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  3. Плата за оренду Квартири складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* **гривень** за місяць.
  4. Фактична передача і повернення Квартири відбувається на основі підписання Акту передачі(Додаток 1) та Акту приймання (Додаток 2) відповідно, що є невід’ємною частиною Договору.
  5. Разом з Квартирою Наймодавець передає, а Наймач приймає майно, яке відображено в Акті передачі.
  6. Фактичне нарахування орендної плати починається з моменту підписання Акту передачі.
  7. Разом з Наймачем на постійній основі в Квартирі будуть проживати:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Гарантійний внесок**

* 1. Наймач сплачує Наймодавцю Гарантійний внесок в розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* **гривень**.
  2. За рахунок Гарантійного внеску Наймодавець може покривати борги Наймача, які в нього виникли перед Наймодавцем в результаті виконання Наймачем своїх обов’язків за Договором.
  3. Квартира передається на строк з \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **р.**
  4. Дострокове розірвання Договору з ініціативи Наймача можливе при попередженні Наймодавця не пізніше, ніж за **30 днів** до моменту повернення Квартири.
  5. У випадку дострокового розірвання договору з ініціативи Наймача, Наймодавець має право утримати **\_\_\_\_\_\_\_** Гарантійного внескуу вигляді неустойки.

**Обов'язки Наймача:**

* 1. Сплатити Наймодавцю кошти за перший місяць проживання до моменту підписання Акту передачі.
  2. Сплатити Гарантійний внесок до моменту підписання Акту передачі.
  3. Підписати Акт передачі в день підписання Договору.
  4. Вносити плату за оренду щомісяця до \_\_\_\_ **числа** за місяць наперед.
  5. Відшкодовувати Наймодавцю вартість спожитої електроенергії, холодної води, послуг з утримання будинку , централізованого опалення, охорони, інтернету і телебачення згідно тарифам організацій, які надають дані послуги не пізніше 3-х днів з моменту повідомлення суми даних платежів.
  6. Щомісяця передавати достовірні показники лічильників електроенергії, холодної води та опалення.
  7. Підтримувати чистоту Квартири та майна.
  8. Негайно повідомляти Наймодавця про будь-які несправності, поломки або пошкодження майна чи Квартири в момент їх виявлення.
  9. Використовувати техніку виключно за її призначенням, згідно інструкціям експлуатації.
  10. Передавати Наймодавцю всі документі та поштові відправлення, а також будь-яку інформацію стосовно Наймодавця.
  11. Повернути Квартиру і передане разом з нею майно в стані не гіршому, чим вони були передані Наймачу, з урахуванням звичайного зносу.
  12. Провести прибирання або відшкодувати вартість послуг з прибирання залежно від ступеня забрудненості.
  13. Повернути Квартиру і підписати Акт повернення в строк не пізніше наступного дня з моменту закінчення строку оренди.

**Наймачу заборонено:**

* 1. Утримувати і допускати в Квартиру собак, котів чи будь-яких інших домашніх тварин без згоди Наймодавця.
  2. Палити цигарки, кальян чи будь-які інші курильні речовини в приміщеннях Квартири.
  3. Демонтувати вбудовані меблі та техніку, встановлювати нове обладнання, свердлити, фарбувати поверхні Квартири або майна або приклеювати на них інші предмети без згоди Наймодавця.
  4. Укладати договір піднайму або підселяти третіх осіб.
  5. У випадку порушення Наймачем умов п.26-29 Наймодавець має право достроково розірвати Договір і утримати Гарантійний внесок.
  6. Спускати в унітаз засоби особистої гігієни, в т.ч. туалетний папір або інші предмети, які можуть призвести до засору каналізації.
  7. Використовувати засоби для прочищення зливних труб типу “кріт”. У разі погіршення зливної функції чистити сифони та труби виключно механічним шляхом.
  8. Порушувати права власників сусідніх приміщень.

**Відповідальність Наймача**

* 1. Наймач несе повну матеріальну відповідальність за збитки, нанесені Квартирі чи майну Наймодавця, в т.ч. діями третіх осіб, яких Наймач допустив в Квартиру, за шкоду заподіяну власникам сусідніх приміщень, незалежно від того ця шкода є навмисною чи в результаті необережності.
  2. У випадку порушення Наймачем термінів своєчасної сплати орендної плати та комунальних послуг, Наймодавець має право стягнути штраф в розмірі **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.
  3. На будь-яку заборгованість Наймача перед Наймодавцем, Наймодавець вправі нарахувати пеню за процентною ставкою\_\_\_\_\_\_\_ **за кожний день** до моменту погашення.
  4. У випадку порушення Наймачем терміну своєчасної сплати орендної плати більше, ніж на **\_\_\_ днів**, Наймодавець має право достроково розірвати Договір.
  5. У випадку дострокового розірвання Договору із-за порушення Наймачем терміну своєчасної сплати орендної плати, Наймач зобов'язаний повернути Квартири в термін 3 дні з моменту повідомлення. В іншому випадку Наймодавець має право обмежити доступ Наймачу до Квартири.

**Права Наймача:**

* 1. Ознайомитися з правовстановлюючими документами, витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та документами, які підтверджують особистість Наймодавця ті інших власників Квартири.
  2. Допускати в Квартиру третіх осіб для тимчасового перебування.
  3. Замінити циліндр замку на вхідних дверях. При цьому Наймач зобов’язаний повідомити про це Наймодавця та передати йому копію ключа.

**Обов'язки Наймодавця:**

* 1. Отримати згоду інших власників на укладення Договору до моменту його підписання.
  2. Підписати Акт передачі та передати ключі від Квартири в день підписання Договору.
  3. Передати Наймачеві Квартиру, яка придатна для проживання і відповідає необхідним санітарним і технічним нормам щодо житлових приміщень.
  4. Повідомити Наймачу недоліки, які можуть знизити цінність або можливість використання за цільовим призначенням Квартири.
  5. Усунути недоліки Квартири і майна, які перешкоджають повноцінному використанню ними, навіть якщо до підписання Договору Наймач не виявив даних недоліків.
  6. Усувати за свій рахунок наслідки аварій, які виникли в Квартирі не з вини Наймача або осіб за яких він несе відповідальність в термін 10 (десять) робочих днів, за винятком ситуацій, коли це неможливо зробити з об’єктивних причин.
  7. Прийняти Квартиру і підписати Акт приймання в строк не пізніше наступного дня з моменту закінчення строку оренди.
  8. Повернути Гарантійний внесок Наймачеві в день повернення Квартири та підписання Акту приймання.
  9. Наймодавцю заборонено надавати Квартиру в користування іншим наймачам та укладати з ними подібний правочин.

**Права Наймодавця:**

* 1. Раз на місяць здійснювати перевірку стану Квартиру в присутності Наймача в попередньо погоджений час.
  2. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання своїх обов’язків за Договором, якщо причиною цьому стали обставини непереборної сили та/або фактори, непідконтрольні Сторонам: стихійні лиха, збройні конфлікти, нормативні акти органів державної влади і державного управління, які суттєво ускладнюють або роблять неможливими виконання прийнятих за Договором обов’язків.
  3. Договір набирає чинності з моменту підписання Сторонами та діє до повного виконання всіх обов’язків Сторін одна перед одною.
  4. Невід’ємні покращення, зроблені Наймачем без згоди Наймодавця, переходять Наймодавцеві без компенсації їх вартості.
  5. У разі зміни власника квартири до нового власника переходять права та обов’язки Наймодавця у тому числі стосовно повернення Гарантійного внеску, сплати штрафів, пені та неустойок. **Новий власник** не може змінювати умови Договору, включаючи ціну та термін оренди.
  6. Наймач відмовляється від переважного право покупки Квартири, надане йому згідно *2-го пункту 822-ї статті ЦКУ* незалежно від ціни на та інших умов договору купівлі-продажу.
  7. Усі суми вказані як еквівалент долара США розраховуються за курсом продажу долару США готівкою на день платежу згідно сайту **https://garant.money/**
  8. Сторони підтверджують, що вільне володіння українською мовою дозволяє кожному з них правильно зрозуміти зміст цього Договору, питань, які залишилися б нез’ясованими для них, немає.
  9. Всі зміни та доповнення до Договору дійсні при умові укладення в письмовій формі та підписом обох Сторін.
  10. Договір і всі додатки складені в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.

ПІДПИСИ СТОРІН:

**Додаток 1** до Договору оренди квартири

**Акт передачі**

*Місто Київ, \_\_\_\_ \_\_\_\_ 2023 року*

Згідно договору оренди квартири, яка розташована в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районі міста Київ за адресою: **вулиця** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **будинок** \_\_\_\_\_\_ **квартира** \_\_\_\_\_\_\_ (надалі – **Квартира**) від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Наймодавець) з одного бокута\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Наймач) з другого боку, а разом Сторони склали даний акт (надалі – Акт) про наступне:

1. Наймодавець передав Наймачу у фактичне користування Квартиру та майно, яке знаходиться в Квартирі на момент підписання Акту, в т.ч.:

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

1. Наймач оглянув Квартиру до підписання Акту та не має претензій до її місцезнаходження, характеристик та стану.
2. Наймодавець передав, а Наймач прийняв ключі у кількості:

Нижній замок на вхідних дверях Квартири \_\_\_\_ шт.

Нижній замок на вхідних дверях тамбуру \_\_\_\_шт.

Магніт від домофону до вхідних дверей під’їзду \_\_\_\_шт.

1. Показники лічильників на момент підписання Акту:

електроенергії: \_\_\_\_\_\_\_ кВт \_\_\_\_\_\_ кВт

холодної води \_\_\_\_\_\_\_м3 \_\_\_\_\_\_\_м3

гарячої води \_\_\_\_\_\_ м3 \_\_\_\_\_\_\_м3

опалення \_\_\_\_\_\_ гКал

1. Акт складений в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.

ПІДПИСИ СТОРІН: