**ТИПОВИЙ ДОГОВІР**

**НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА**

м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Ми, що нижче підписалися: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

(прізвище, ім’я та по батькові наймодавця)

паспорт серія \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ідентифікаційний код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що проживає за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі іменується – ОРЕНДОДАВЕЦЬ), з однієї сторони, та **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

(прізвище, ім’я та по батькові наймача)

паспорт серія \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ідентифікаційний код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(надалі іменується – ОРЕНДАР) з іншої сторони, (в подальшому разом іменуються – СТОРОНИ) уклали цей Договір оренди квартири (надалі іменується «Договір») про наступне:

**1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1.1. Цим Договором регулюються правовідносини, пов’язані із переданням Наймодавцем Наймачу житла для проживання у ньому на визначений цим Договором строк та за встановлену цим Договором плату.

1.2. Під житлом у цьому Договорі розуміється квартира (надалі іменується «квартира, що здається в найм»):

1.2.1. Адреса: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.2. Загальна площа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.3. Житлова (корисна) площа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.4. Поверх: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.5. Кількість кімнат: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.6. Стан квартири на момент передачі в оренду: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.7. Недоліки квартири: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. В оренду також здається наступне майно‚ яке знаходиться у квартирі‚ що орендується: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.8. Сторони домовились про такий порядок відновлення квартири, що орендується та майна в ній:

* капітальний ремонт Приміщення та майна здійснює \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
* поточний ремонт Приміщення та майна в ній здійснює \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. МЕТА ОРЕНДНОГО КОРИСТУВАННЯ**

2.1. Квартира, що орендується, надається Орендарю для проживання Орендаря та членів його родини: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАННЯ КВАРТИРИ В ОРЕНДУ**

3.1. Квартира та майно повинні бути передані Орендодавцем та прийняті Орендарем протягом \_\_\_\_\_ днів з моменту набрання чинності цим Договором, що має бути оформлено Сторонами відповідним актом прийому-передачі.

3.2. Протягом строку, визначеного у п. 3.1 цього Договору, Орендодавець зобов'язаний підготувати квартиру для передання Орендарю.

3.3. У момент підписання Акта приймання-передачі Орендодавець передає Орендарю ключі від квартири, що орендується, та від кімнат, які знаходяться у даній квартирі.

**4. СТРОК ОРЕНДИ**

4.1. Строк оренди квартири складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ років з моменту прийняття квартири, що орендується, за актом прийому-передачі.

4.2. Строк орендного користування може бути скорочений лише за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою Сторін.

**5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ**

5.1. Орендодавець за цим Договором має наступні права:

- один раз на квартал здійснювати перевірку порядку використання Орендарем квартири, що орендується, у відповідності до умов цього Договору шляхом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- вимагати від Орендаря звільнення квартири, що орендується, та повернення майна після закінчення строку орендного користування;

- вимагати від Орендаря дотримання Правил користування приміщеннями житлового будинку і прибудинковою територією;

- звертатися до суду з питань порушення Наймачем умов і положень цього Договору;

- вимагати від Наймача своєчасного внесення орендної плати;

5.2. Орендодавець за цим Договором бере на себе наступні обов'язки:

- надати квартиру, що здається в оренду користування в придатному для постійного проживання стані;

- захистити Наймача від майнових та інших претензій третіх осіб, які також володіють правом власності на наймане приміщення;

- здійснювати у разі необхідності капітальний ремонт квартири;

- забезпечувати надання комунальних послуг.

**6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**

6.1. Орендар за цим Договором має наступні права:

- вимагати від Наймодавця своєчасного виконання комплексу робіт по утриманню житлового будинку, в якому знаходиться квартира, що орендується, самої цієї квартири і прибудинкової території, а також надання комунальних та інших послуг, передбачених цим Договором;

- вселити в квартиру, що орендується, незалежно від згоди Наймодавця своїх неповнолітніх дітей, дружину й непрацездатних батьків (вселення інших осіб допускається тільки за попередньою письмовою згодою Наймодавця);

- самостійно визначати порядок, умови та строки проживання в квартирі конкретних осіб із числа тих, що визначені у п. 2.1 цього Договору;

- вимагати перерахунку (зменшення) орендної плати за умови невиконання Наймодавцем обов'язків, передбачених цим Договором.

- установлювати замки на вхідні двері та кімнати, укріплювати вхідні двері квартири, що орендується;

- установлювати сигналізацію та інші системи охорони в квартирі, що орендується;

- обладнати та оформити квартиру, що орендується, на власний розсуд;

6.2. Орендар за цим Договором бере на себе наступні обов'язки:

- використовувати квартиру, що орендується, за її цільовим призначенням у відповідності до п. 2.1 цього Договору;

- звільнити квартиру, що орендується, та повернути Орендодавцеві майно після закінчення обумовленого в цьому Договорі строку оренди;

- дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями та правил пожежної безпеки;

- усувати наслідки аварій, що сталися в квартирі, а також інформувати про ці та інші пошкодження квартири та майна Орендодавця;

- безперешкодно допускати Орендодавця до квартири з метою перевірки її використання у відповідності до цього Договору;

- забезпечувати збереження і охайність квартири, орендованого приміщення, та підтримувати його в належному стані;

- не здійснювати перебудову та перепланування квартири без попередньої письмової згоди Орендодавця;

- здійснювати за власний рахунок поточний ремонт квартири;

- дбайливо ставитися до майна, яке знаходиться в квартирі.

**7. ОРЕНДНА ПЛАТА**

7.1. Розмір орендної плати за користування найманою квартирою та майном складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн. за один місяць орендного користування.

7.2. Орендна плата сплачується готівкою або за вимогою Орендодавця в безготівковому порядку на рахунок останнього в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не пізніше \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа кожного місяця.

7.3. Орендар зобов'язаний протягом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з моменту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, перераховувати орендну плату за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ авансом.

7.4. Розмір орендної плати може переглядатися Сторонами один раз протягом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за згодою Сторін шляхом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**8. ВИТРАТИ НА КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ**

6.1. Комунальні послуги, які споживає Орендар оплачуються Орендарем самостійно на підставі рахунків відповідних організацій.

6.2. Усі витрати за користування телефонами в квартирі оплачуються Орендарем самостійно згідно з рахунками \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**9. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ КВАРТИРИ**

9.1. Після закінчення строку оренди Орендар зобов'язаний передати Орендодавцю квартиру протягом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з моменту закінчення строку орендного користування за актом прийому-передачі.

9.2. Протягом строку, визначеного у п. 9.1 цього Договору, Орендар зобов'язаний забезпечити виїзд осіб, які проживали в квартирі та підготувати її до передання Орендодавцю.

9.3. Квартира, що орендується, та майно вважаються фактично переданими Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта прийому-передачі.

9.4. В момент підписання акта прийому-передачі Орендар передає Орендодавцю ключі від квартири, що орендується.

9.5. Квартира і майно, що орендуються, повинні бути передані Орендодавцю у тому ж стані, в якому вони були передані в орендне користування з урахуванням нормального природного зносу.

**10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ**

10.1. У випадку порушення Договору Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та (або) чинним законодавством України.

10.2. Невиконання або неналежне виконання Договору вважається порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

10.3. Сторона не несе відповідальності за порушення Договору, якщо воно сталося не з її вини (умислу чи необережності).

10.4. Сторона вважається невинуватою і не несе відповідальності за порушення Договору, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання цього Договору.

**11. ПІДСТАВИ ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

11.1. Цей Договір може бути розірваний достроково в порядку та на умовах, що визначені у ст. 825 Цивільного кодексу України.

**12. ОСОБЛИВІ УМОВИ ДОГОВОРУ**

У цьому пункті можна прописати індивідуальні побажання, додаткові права та обов’язки орендодавця та наймача жилого приміщення. Наприклад:

12.1. Орендар несе наступну відповідальність:

- у випадку прострочення в прийнятті майна та квартири, що орендується, - неустойка в розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- у випадку прострочення по сплаті орендних платежів - пеня в розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від суми боргу за кожен день прострочення;

- у випадку нецільового використання квартири, що орендується, - штраф у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від загальної суми орендної плати, що підлягає сплаті за цим Договором;

- за передання квартири, що орендується, або її кімнат в суборенду без письмової згоди Орендодавця - штраф у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

12.2. Орендодавець несе наступну відповідальність:

- у випадку прострочення по переданню Орендарю квартири, що орендується, та майна - неустойка в розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**13. ДІЯ ДОГОВОРУ**

13.1. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання Сторонами.

13.2. Строк дії Договору починає з моменту, визначеного у п. 13.1 цього Договору та закінчується \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

13.3. Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

13.4. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним законодавством України, зміни у цей Договір можуть бути внесені тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою.

13.5. Зміни до Договору набирають чинності з моменту оформлення відповідної додаткової угоди, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному законодавстві.

13.6. Якщо інше прямо не передбачено Договором або чинним українським законодавством, цей Договір може бути розірваний тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою.

13.7. Цей Договір вважається розірваним з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному законодавстві.

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодавець: | Наймач: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (підпис) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (підпис) | |