

Договір найму (оренди) квартири

м. [місто], [дата]

[ПІБ наймодавця повністю], РНОКПП [номер], паспорт [серія, номер, ким і коли виданий, або номер ID-картки], далі Наймодавець, з одного боку, і [ПІБ наймача повністю], РНОКПП [номер], паспорт [дані], далі Наймач, з другого боку, разом Сторони, уклали цей договір про таке.

1. Предмет договору

1.1. Наймодавець передає, а Наймач приймає у строкове платне користування для проживання квартиру за адресою: [місто, вулиця, будинок, номер квартири], загальною площею [число] кв. м, кількість кімнат [число], поверх [число], далі Квартира.

1.2. Квартира належить Наймодавцю на праві власності на підставі [назва документа, дата, номер запису в Державному реєстрі речових прав].

1.3. Квартира передається з меблями, технікою та обладнанням за переліком у Акті приймання-передачі (Додаток 1), який є невід'ємною частиною договору.

1.4. Наймодавець підтверджує, що Квартира придатна для постійного проживання, не перебуває під арештом, не є предметом судового спору, а якщо перебуває в іпотеці, згоду іпотекодержателя на передачу в найм отримано.

2. Строк

2.1. Договір укладено на строк з [дата] до [дата] включно. (Примітка: ст. 821 ЦК називає короткостроковим найм на строк до одного року включно.)

2.2. Продовження строку оформлюється додатковою угодою в письмовій формі, підписаною обома Сторонами.

3. Плата за найм

3.1. Плата за користування Квартирою становить [сума] грн ([сума прописом] гривень) на місяць.

3.2. Наймач сплачує плату щомісяця авансом, не пізніше [число] числа поточного місяця, переказом на рахунок Наймодавця [IBAN і ПІБ одержувача] із зазначенням у призначенні платежу «плата за найм за [місяць]».

3.3. Плата за перший місяць у сумі [сума] грн сплачується в день підписання Акта приймання-передачі.

3.4. Розмір плати може бути змінений лише за письмовою згодою Сторін. Наймодавець повідомляє про намір змінити плату не менш ніж за [30] календарних днів; нова плата застосовується з місяця, наступного за місяцем підписання додаткової угоди.

4. Комунальні та інші платежі

4.1. Наймач самостійно й за власний рахунок сплачує [перелік: електроенергія, вода, газ, опалення, управління побутовими відходами, інтернет, управління будинком] за рахунками постачальників і, де застосовно, показниками лічильників, не пізніше [число] числа місяця, наступного за розрахунковим.

4.2. Наймодавець сплачує [перелік: наприклад, податок на нерухоме майно, внески на капітальний ремонт ОСББ].

4.3. Показники лічильників на дату передачі Кватири зафіксовано в Акті приймання-передачі. Наймач надсилає Наймодавцю копії сплачених рахунків до [число] числа кожного місяця на [месенджер або електронну пошту].

5. Забезпечувальний платіж

5.1. У день підписання Акта приймання-передачі Наймач передає Наймодавцю забезпечувальний платіж у сумі [сума] грн. Цей платіж не є завдатком у розумінні ст. 570 Цивільного кодексу і не є платою за останній місяць найму.

5.2. Забезпечувальний платіж повертається Наймачу в повному обсязі протягом [3] банківських днів після фактичного повернення Кватири й ключів та огляду її стану, крім випадків, передбачених п. 5.3. Відмова однієї Сторони підписати Акт повернення не зупиняє цей строк автоматично: інша Сторона надсилає свій акт із фото, переліком зауважень і запрошенням провести спільний огляд.

5.3. Наймодавець має право утримати із забезпечувального платежу лише: вартість ремонту або заміни майна, пошкодженого з вини Наймача чи осіб, за яких він відповідає, за винятком нормального зносу; заборгованість за платою за найм і комунальними послугами за цим договором. Наймодавець надсилає Наймачу письмовий розрахунок кожного утримання та підтвердні документи (рахунок, чек, кошторис); зауваження також зазначаються в Акті повернення, якщо його підписали обидві Сторони.

5.4. Наймодавець не має права зараховувати забезпечувальний платіж як плату за найм без письмової згоди Наймача.

6. Особи, які проживатимуть у Кватирі

6.1. Разом із Наймачем у Кватирі постійно проживатимуть: [ПІБ, рік народження кожної особи] або [ніхто].

6.2. Вселення інших осіб для постійного проживання допускається лише за письмовою згодою Наймодавця. Про тимчасове проживання гостей Наймач попередньо повідомляє Наймодавця письмово; погоджена Сторонами межа між тимчасовим і постійним проживанням становить [кількість] днів поспіль або [кількість] днів на місяць.

6.3. Утримання домашніх тварин: [дозволено таких: / не дозволено].

7. Права та обов'язки Сторін

7.1. Наймач зобов'язаний користуватися Квартирою лише для проживання, підтримувати її в належному стані, своєчасно вносити плату, не проводити перепланування та переобладнання без письмової згоди Наймодавця, не передавати Квартиру в піднайм.

7.2. Поточний ремонт Квартири здійснює Наймач за власний рахунок. Капітальний ремонт та заміна обладнання, що вийшло з ладу не з вини Наймача (сантехніка, електропроводка, бойлер, холодильник, пральна машина), здійснюються Наймодавцем за його рахунок протягом [7] днів після повідомлення. Якщо Наймодавець не усунув несправність у цей строк, Наймач має право усунути її сам і зарахувати підтверджені документами витрати в рахунок плати за найм, попередньо погодивши суму.

7.3. Наймодавець може оглядати Квартиру не частіше ніж [один раз на місяць], попередивши Наймача не менш ніж за [24] години та погодивши час. Огляд проводиться в присутності Наймача або іншої погодженої ним особи. У разі аварії Сторони негайно координують доступ; якщо є загроза людям чи майну й зв'язатися з Наймачем неможливо, Наймодавець звертається до аварійної служби та діє в межах закону, після чого письмово фіксує обставини й виконані роботи.

7.4. Наймодавець передає Наймачу [число] комплектів ключів. Планова заміна замків погоджується письмово. У разі втрати ключа, аварії або загрози безпеці Сторона може невідкладно замінити замок, письмово повідомивши іншу Сторону про причину та передавши їй погоджену кількість нових ключів без необґрунтованої затримки.

8. Відповідальність

8.1. [Якщо Сторони погодили пеню: за прострочення плати за найм Наймач сплачує пеню в розмірі [ставка]% від простроченої суми за кожен день, починаючи з [день] і до [межа періоду або суми], у межах, дозволених законом. Якщо пеню не погоджено, цей пункт видалити.]

8.2. Наймач відповідає за шкоду, заподіяну Квартирі та майну з його вини або з вини осіб, за поведінку яких він відповідає, у розмірі документально підтверджених необхідних витрат на відновлення з урахуванням стану майна до пошкодження та нормального зносу.

8.3. Відповідальність Наймодавця за недоліки Квартири визначається договором і законом з урахуванням того, чи існували вони на момент передання, чи знав або міг знати про них Наймач та чи перешкоджають вони користуванню. Наймодавець повідомляє про відомі йому приховані недоліки до підписання Акта.

9. Розірвання договору

9.1. Наймач має право відмовитися від договору, письмово попередивши Наймодавця не менш ніж за [30] календарних днів. (Примітка: ст. 825 ЦК передбачає три місяці; коротший строк є домовленістю Сторін, і саме тому його записують у договір.)

9.2. Наймодавець має право вимагати дострокового розірвання договору на підставах і в порядку, передбачених ст. 825 Цивільного кодексу. Письмове попередження застосовується там, де його вимагає закон або цей договір; примусове виселення здійснюється за рішенням суду.

9.3. Сторони можуть розірвати договір у будь-який момент за взаємною письмовою згодою з визначенням дати повернення Квартири.

9.4. У день припинення договору Сторони підписують Акт повернення Квартири із зазначенням стану майна та показників лічильників. Наймач повертає всі комплекти ключів.

10. Інші умови

10.1. Договір набирає чинності з моменту підписання. Право користування Квартирою діє у строк, визначений п. 2.1, а невиконані обов'язки щодо розрахунків, повернення майна та відповідальності зберігаються до їх виконання або припинення на передбаченій законом підставі.

10.2. Усі зміни й доповнення оформлюються додатковими угодами в письмовій формі.

10.3. Повідомлення за договором надсилаються на поштові й електронні адреси та номери, зазначені в реквізитах. Для кожного каналу Сторони визначають підтвердження доставки: [опис вкладення і трекінг поштового відправлення / технічний статус доставки електронного повідомлення / відповідь адресата]. У разі зміни реквізитів Сторона повідомляє іншу протягом [кількість] днів. Факт і час отримання в разі спору оцінюються за всіма доказами.

10.4. Договір складено українською мовою у двох примірниках однакової сили, по одному для кожної Сторони. (Для електронного підписання: договір складено у формі електронного документа, підписаного кваліфікованими електронними підписами Сторін.)

Реквізити та підписи Сторін

Наймодавець: [ПІБ, адреса реєстрації, телефон, електронна пошта, IBAN] Підпис

Наймач: [ПІБ, адреса реєстрації, телефон, електронна пошта] Підпис

Додаток 1. Акт приймання-передачі квартири

[Дата]. Наймодавець передав, а Наймач прийняв Квартиру за адресою [адреса] у такому стані: [опис стану стін, підлоги, вікон, дверей, сантехніки]. Перелік майна: [назва, кількість, стан, для техніки модель і серійний номер]. Показники лічильників: електроенергія [число], вода холодна [число], вода гаряча [число], газ [число], тепло [число]. Передано ключів: [число] комплектів. До Акта додано [число] фото й відео з назвами файлів [перелік або посилання на погоджену папку], доступ до яких мають

обидві Сторони. Забезпечувальний платіж у сумі [сума] грн отримано [спосіб і реквізити підтвердження]. Підписи Сторін.

Зразок підготував NataHub, hatahub.com.ua. Поля в квадратних дужках заповніть під свою домовленість і видаліть примітки перед підписанням.