****

**ДОГОВІР НАЙМУ ЖИТЛА НА ВИЗНАЧЕНИЙ СТРОК**

укладений (дата)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

іменований далі **«Договір»**,

між:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адреса проживання: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_-\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, серія і номер посвідчення особи \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, іменованим (-ою) далі **«Наймодавцем»**

та

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адреса проживання: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_-\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид посвідчення особи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер посвідчення особи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, іменованим (-ою) далі «**Наймачем**»,

разом іменованими далі **«Сторони»**, а кожен окремо – **«Сторона»**,

про наступне:

**§1**

1. Наймодавець заявляє, що він має право власності до житлового приміщення № \_\_, яке знаходиться в будинку на вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, відносно котрого Районний Суд в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ веде книгу вєчисту (реєстр прав власності на нерухоме майно) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, іменованого далі **«Предмет договору»**.
2. Житлове приміщення має загальну площу \_\_\_ м2 і складається з наступних приміщень: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Право власності до Предмету договору вповноважує Наймодавця вільно розпоряджатися Предметом договору. Зокрема, Наймодавець заявляє, що Предмет договору не підлягає під права третіх осіб, і не існує жодних перешкод, які б впливали на можливість найму Предмету договору.

**§2**

1. Наймодавець передає в оренду Предмет договору разом з обладнанням, перелік якого вказується в Акті прийому-передачі, що становить додаток № 1 до Договору, а Наймач бере в оренду Предмет договору і зобов’язується у зв’язку з цим сплачувати домовлену орендну плату.
2. Наймач ознайомивя з технічним станом Предмету договору та обладнання і не вносить у зв’язку з цим жодних застережень.
3. Сторони підтверджують, що Предмет договору був переданий Наймачеві у день підписання Договору в узгодженому стані, придатному для користування/ Предмет договору буде переданий Наймачеві у строк до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р. в узгодженому стані, придатному для користування\*.
4. Під час видачі Предмету договору буде записаний стан лічильників, які стосуються Предмету договору – лічильника електроенергії, газу та води.
5. Договір укладається на визначений строк з \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**§3**

1. Наймач зобов’язується користуватися Предметом договору виключно в житлових цілях, з належною старанністю, дотримуючися санітарних правил, правил БГП (безпеки і гігієни праці) та протипожежних вимог, а також таким чином, щоб не порушувати прав жителів сусідніх житлових приміщень.
2. Наймач зобов’язується виконувати самостійно та за власний кошт поточний ремонт, підтримувати житло в належному стані та усувати поломки, пов’язані з експлуатацією Предмету договору, так аби зберегти Предмет договору в непогіршеному стані. Мова йде, наприклад, про поточний ремонт та підтримання в належному стані підлоги, вікон, дверей, шаф-купе, кухні, плити, відведення для каналізаційних труб сантехнічних приладів згідно з чинним законодавством.
3. Наймач не може виконувати в Предметі договору жодних будівельних робіт, зокрема, реконструкції, перевлаштування та інших видів перепланування без завчасної письмової згоди Наймодавця.
4. Наймач не має вповноважень, щоб передавати Предмет Договору або його частину в піднайом або у безплатне користування особам третім без завчасної письмової згоди Наймодавця.
5. Наймач заявляє, що в Предметі договору, крім особи Наймача, буде проживати \_\_\_\_\_\_\_ осіб, тобто: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, посвідчення особи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, посвідчення особи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**§4**

1. Наймодавець зобов’язується утримувати Предмет оренди в узгодженому стані, придатному для користування, протягом усього строку оренди.
2. Наймодавець зобов’язується негайно усунути за власний кошт вади Предмету договору, якщо ці вади не дають можливості користуватися Предметом договору таким чином, як це було домовлено.
3. Наймодавець є зобов’язаний гарантувати справну дію наявних установок та приладів, пов’язаних з Предметом оренди.
4. Наймодавець та вповноважені ним особи мають право вступу у Предмет договору з метою перегляду стану Предмету договору тільки в присутності Наймача та після того, як його про це попередять відповідним чином.
5. Після виявлення поломки в Предметі договору, за з’явлення якої відповідальність несе Наймач, Наймодавець має право вимагати від Наймача негайного відповідного ремонту, виміну або приведення в належний стан. Якщо Наймач, помимо письмового заклику Наймодавця, не здійснить у визначений Наймодавцем відповідний строк виміну або ремонту, до яких він зобов’язаний, Наймодавець може виконати ці роботи за кошт та на ризик Наймача.

**§5**

1. За користування Предметом договору Наймач буде платити Наймодавцеві щомісячну орендну плату у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зл. (словами злотих: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
2. Орендна плата сплачується щомісяця авансом до 10 числа кожного місяця, грошовим переказом на банківський рахунок Наймодавця \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. У разі коротшого, ніж неповний календарний місяць, строку дії цього Договору орендна плата буде обчислена пропорційно, приймаючи до уваги те, що щомісячна орендна плата, вказана у пункті 1 (§5), стосується періоду 30 днів.

**§6**

1. Наймач є зобов’язаний здійснювати всі оплати, пов’язані з експлуатацією Предмету договору, зокрема оплачувати кошти постачання електроенергії, газу, опалення, водопостачання та водовідведення, а також поводження з побутовими відходами. Ці оплати Наймач буде здійснювати безпосередньо на рахунок постачальників комунальних послуг та суб’єктів, які надають послуги на підставі отриманих від постачальників комунальних послуг рахунків або рахунків-фактур/Оплати за енергопостачання Наймач буде здійснювати безпосередньо на рахунок постачальника електроенергії на підставі рахунку або рахунку-фактури, переданиї Наймачеві Наймодавцем, а інші оплати будуть здійснюватися безпосередньо на рахунок Наймодавця, який зобов’язується вносити вищезгадані оплати на рахунок відповідних суб’єктів\*.
2. Якщо у Наймача виникнуть мовні труднощі, внасладок яких він не розумітиме змісту рахунків або рахунків-фактур, про які йде мова у пункті 1 (§6), він повинен негайно звернутися до Наймодавця, який на підставі пред’явлених Наймачем рахунків або рахунків-фактур, про які йде мова у   
   пункті 1 (§6), негайно дасть Наймачеві вказівки щодо відповідного номеру банківського рахунку, строку та належної суми, яка підлягає сплаті згідно з пунктом 1 (§6).
3. Щоб забезпечитися на випадок можливих претензій Наймодавця щодо здійснення орендної плати та плати за комунальні послуги, а також на випадок можливих збитків у Предметі договору, Наймач зобов’язується внести на банківський рахунок Наймодавця гарантійний платіж у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, строком до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Повернення гарантійного платежу наступить на рахунок Наймача протягом \_\_ днів після розірвання цього Договору, з урахуванням потенційних відрахувань.

**§7[[1]](#endnote-1)**

1. Наймодавець може розірвати Договір, попереджаючи про це Наймача на один місяць раніше (під кінець календарного місяця), якщо:
2. Наймач не внесе орендну плату за принаймні три повні платіжні строки,
3. Наймач, не дивлячись на ухвали Договору, передасть Предмет договору у піднайом або віддасть його у користування третій особі,
4. Наймач, попри письмову догану, користується Предметом договору у спосіб, який суперечить ухвалам Договору,
5. Наймач настільки занедбує Предмет договору, що це може призвести до суттєвих збитків з боку Наймодавця,
6. Не дивлячись на письмову догану, Наймач або особи, за які він відповідає, створюють своєю поведінкою значні труднощі для Наймодавця або інших жителів будинку.
7. Якщо з боку Наймача виникне заборгованість в орендній платі, Наймодавець є зобов’язаний повідомити про це Наймача, даючи йому додатковий місячний строк на погашення цієї заборгованості.
8. У разі розірвання Договору, Наймач є зобов’язаний видати Предмет договору у непогіршеному стані, не пізніше ніж в останній день строку дії Договору. Наймач не несе відповідальності за спожиття Предмету договору, яке є наслідком правильного користування.
9. Підставою визначення технічного стану Предмету договору після розірвання Договору буде акт прийому-передачі, підготовлений та підписаний Сторонами згідно зі зразком, вказаним у додатку № 1 до Договору.

**§8**

1. Введення будь-яких змін у Договорі вимагає письмової форми, аби вони були визнані дійсними.
2. Сторони вказують наступні контактні дані:
   1. Наймодавець: електр. адреса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер телефону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. Наймач: електр. адреса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер телефону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Справи, які не регулюються цим Договором, будуть вирішуватися згідно з польським законодавством (зокрема, законами про захист прав пожильців, про житлові засоби гміни та про зміну Цивільного кодексу) та Цивільним кодексом Польщі.
4. Якщо будь-яка з ухвал цього Договору виявиться недійсною або недіючою, це не матиме впливу на дійсність інших ухвал Договору. У такому випадку Сторони замінять цю недійсну або недіючу ухвалу іншою, яка відобразить якомога найповніше наміри і волю Сторін по відношенню до ухвали, яка виявилася недійсною або недіючою.
5. Потенційні спори, які можуть виникнути на фоні цього Договору, будуть вирішуватися відповідним судом загальної юрисдикції, під який територіально підлягає Наймодавець або Предмет договору.
6. Усі додатки становлять інтегральну частину цього Договору.
7. Договір оформлено у двох ідентичних екземплярах, по одному для кожної із Сторін.

НАЙМАЧ НАЙМОДАВЕЦЬ

Додатки:

1. Акт прийому-передачі.

1. По суті, власник житла може розірвати договір найму житла тільки у випадках, визначених у ст. 11 закону від 21 червня 2001 р. про захист прав пожильців, житлових засобах гміни та зміну Цивільного кодексу. Однак, немає перешкод, щоб сторони договору урегулювали правила розірвання договору Наймачем, наприклад, з місячним строком попередження. Якщо не буде інших застережень, Наймач може відмовитися від безстрокового найму на підставі ст. 688 Цивільного кодексу – на три місяці заздалегідь під кінець календарного місяця.

   \* зайве перекреслити. [↑](#endnote-ref-1)