**- зразок -**

ДОГОВІР ОРЕНДИ

**[●] [●]** року (дата):

1. **Фонд Habitat for Humanity Poland** з місцезнаходженням у м. Варшава (00-070) за адресою: вул. Козя 3/5, оф. 8, внесений до реєстру підприємців та реєстру товариств, інших суспільних та професійних організацій, фондів та публічних медичних лікувальних закладів, який веде Районний суд столичного міста Варшава у Варшаві, XII Господарська Колегія Державного судового реєстру за номером KRS 0000143344, ІПН 5213226452, в особі [●], іменований далі у тексті Договору – „**АСО**” (Агентство соціальної оренди),

та

1. Пан/Пані **[●]**, посвідчення особи/паспорт номер [●], PESEL (Номер у Загальній електронній системі обліку населення) [●], іменований/-а далі у тексті Договору - „**Наймач**”,

разом іменовані далі у тексті Договору - „**Сторони**”, а кожна з них окремо - „**Сторона**”,

(АСО та Наймач також разом іменовані “**Сторони**”, а кожен з них окремо - „**Сторона**”), уклали цей договір про наступне:

**ЗВАЖИВШИ, ЩО:**

1. 6 вересня 2023 року Рада міста Домброва Гурніча (далі - "Муніципалітет") прийняла рішення № LIX/1023/2023 про визначення принципів та критеріїв оренди житлового приміщення або односімейного житла фізичною особою з фонду агентства соціальної оренди (SAN) (іменовану далі у тексті Договору „**Постанова**”), яка визначає критерії, які дають право на укладення з АСО Договору найму на підставі закону від 26 жовтня 1995 року про соціальні форми розвитку житлового господарства (Законодавчий вісник РП від 2021 року, поз. 2224) (іменований далі у тексті Договору - „**Закон**”);
2. 16 жовтня 2023 року SAN та Муніципалітет уклали угоду про співпрацю № WPS.032.64.2023 відповідно до процедури, викладеної в Законі (іменований далі у тексті Договору - „**Договір про співробітництво**”), згідно з яким АСО здійснює на території Гміни діяльність, яка полягає у тому, що воно знімає квартири або приватні однородинні будинки у їх власників та здає ці квартири або будинки фізичним особам, вказаним гміною (іменовану далі у тексті Договору - „**Діяльність АСО**”);
3. У рамках своєї діяльності АСО уклало Договір оренди (визначений нижче) щодо [квартири (вказаного нижче) /приватного будинку (вказаного нижче)];
4. Наймач відповідає критеріям, вказаним у Постанові, та кваліфікований АСО як особа, що має права укласти з АСО Договір оренди у спосіб, визначений у Постанові, у зв’язку з чим [●] р. Наймач підписав Правила набору та участі в програмі, організованій АСО у рамках його діяльності (іменовані далі у тексті Договору - „**Правила**”), з яких випливає зобов’язання Сторін укласти цей Договір та договір участі, яку Сторони [уклали …….р. [●] АСО], який визначає права та обов’язки Сторін у зв’язку з наміром участі Наймача у програмі, яку реалізує АСО (іменованого далі у тексті Договору „**Договір участі**”).
5. Сторони укладають цей Договір, спираючись на Закон, Постанову, Правила, Договір найму та Договір участі.

**СТОРОНИ ДОМОВИЛИСЬ ПРО НАСТУПНЕ**

# ДЕФІНІЦІЇ

## У цьому Договорі оренди:

### **„Будинок**” означає житловий будинок, розташований на земельній ділянці по вул. [●], [●], що становить облікову ділянку за номером [●], відносно якого районний суд м. [●] у м. [●], веде кадастрову книгу за номером KW [●].

### „**Орендна плата**” – означає орендну плату на місяць за Квартиру у розмірі, визначеному у пункті 5.1 цього Договору.

### „**Дата початку строку оренди**” – означає дату отримання квартири – однак не пізніше [●]року, від якої починається строк оренди.

### **„Дата закінчення Договору оренди**” – означає [●] року або дату розірвання цього Договору оренди, відповідно до положень цього Договору оренди або Громадянського кодексу, або дату розірвання Договору оренди.

### „**Квартира**” – означає приміщення, описане у пункті 2.1 цього Договору.

### „**Нерухомість**” – означає земельну ділянку, яка складається з земельної ділянки з обліковим номером [●], пай [●], щодо якого районний суд [●] у [●], веде кадастрову книгу за номером KW [●].

### „**Строк Оренди**” – означає період, який починається від дати початку оренди, та закінчується датою закінчення Договору оренди.

### „**Договір**” або „**Договір оренди**” – означає цей Договір оренди разом з усіма Додатками до нього.

### **„Договір найму”** – означає Договір найму, укладений [●] р. між АСО як наймачем та гміною як наймодавцем.

# Передача в оренду

## АСО цим передає в оренду Наймачеві, а Наймач цим приймає в оренду в АСО, у відповідності до Закону та на умовах, визначених у цьому Договорі оренди, з метою проживання Квартиру, яке складається з [●] кімнат, кухні, ванної кімнати загальною площею[●], розташованої на [●] поверсі будинку, разом із приналежними до квартири: [паркомісцем № [●], яке знаходиться на рівні [●], коморою мешканця № [●]].

## Квартира оснащена системами [електропостачання, водопостачання та водовідведення, а також центрального опалення], а їх технічний стан уможливлює користування ними в повному обсязі.

## Наймач заявляє, що ознайомився з технічним станом Квартири та приймає його, а також її оснащення, та не буде заявляти з цього питання будь-яких претензій щодо АСО. Технічний стан буде детально описаний у акті прийому-передачі, зразок якого представлений у **Додатку № 1** до цього Договору.

## Наймач заявляє та зобов’язується користуватися Квартирою виключно з метою мешкання та зобов’язується не використовувати квартиру для здійснення господарської діяльності.

## Разом з Наймачем у Квартирі будуть постійно проживати наступні особи:

### [●]

## Наймач зобов’язується кожного разу негайно повідомляти АСО про зміну осіб, які постійно проживають разом з Наймачем у Квартирі, впродовж періоду, який не перевищує 7 днів від дати, з якою відбулася зміна даних.

## АСО заявляє, що укладення цього Договору не суперечить укладеному АСО Договору найму з Орендодавцем.

## Невід’ємною частиною цього Договору є положення Договору участі та Правил. Наймач заявляє, що ознайомився/-лася зі змістом Договору оренди та Правил, та зобов’язується дотримуватися них.

# СТРОК ОРЕНДИ

## Договір укладений на визначений строк, а Строк оренди відраховується від дати початку оренди [●] до дати закінчення Договору оренди тобто [●].

## Договір оренди може бути продовжений на наступний період, якщо Наймач буде відповідати всім критеріям укладення такого Договору, вказаним гміною на підставі ухваленої Постанови у відповідності до Закону.

# ПЕРЕДАЧА Квартири

## Квартира буде передана Наймачеві не пізніше Дати початку Оренди [за умови повного дотримання наступних умов: (i) внесення АСО заставної суми (ii) орендної плати за перший місяць оренди].

## Передача Квартири буде підтверджене актом прийому-передачі, підписаним обома Сторонами.

## АСО на Дату початку Оренди передасть Наймачеві:

### [*ключі від Квартири,*

### *1 ключ від входу до під’їзду,*

### *1 ключ від поштової скриньки*]

## Квартира буде передана Наймачеві у належному стані [із оздоблювальними роботами, меблями та оснащена базовими предметами побутової техніки (в тому числі: [●])].

## Перелік оснащення та опис технічного стану Квартири на момент її передачі становитиме додаток до акту прийому-передачі.

# Орендна плата

## Наймач зобов’язується сплачувати АСО орендну плату за місяць за Квартиру, причому вона виплачуватиметься наперед у сумі [●]брутто (прописом: [●])(„**Орендна плата**”), із тим зауваженням, що Орендна плата за перший та останній місяць оренди буде обрахована пропорційно до строку оренди за ці місяці.

## АСО цим надає Наймачеві знижку в Орендній платі таким чином, що Орендна плата становить:

### [●] впродовж періоду перших [●] місяців строку Оренди („**Строк 1**”);

### [●] впродовж періоду [●] місяців, рахуючи від кінця Строку 1 („**Строк 2**”);

### [●] впродовж періоду [●] місяців, рахуючи від кінця Строку 2.

## АСО залишає за собою право зменшити суму знижки, та навіть скасувати її у випадку недотримання Наймачем обов’язків за цим Договором оренди або Договором участі.

## З метою уникнення сумнівів, Сторони підтверджують, що знижки, вказані у пункті 5.2, не застосовуються по відношенню до комунальних платежів, рівно як жодних інших платежів, які слідують з цього Договору.

## Окрім того, Наймач зобов’язаний компенсувати витрати, незалежні від власника, у розумінні закону від 21 червня 2001 р. про захист прав мешканців, житловий фонд гміни та про зміну Громадянського кодексу, тобто платежі за постачання до квартири [газу, води та водовідведення, вивезення відходів]:

### місячна квартирна адміністраційна плата у розмірі, який визначається періодично адміністрацією житлового кооперативу / житловим товариством, яка на момент укладення договору становить [●] злотих (прописом: [●]) ("**Квартирна адміністраційна плата** "),

### комунальні платежі за комунікації у Квартирі (електроенергія) у відповідності до реального споживання згідно з рахунками, які надаються постачальниками комунікацій, причому Наймач має право перенести за згодою власника Квартири на себе всі права та обов’язки, які випливають з договорів з постачальниками комунікацій;

(іменованих далі у тексті Договору „**Комунальні платежі**”).

## Здійснення платежів за [●] відбувається в рамках Адміністраційної квартирної плати. У випадку, якщо адміністрація будинку або постачальник цих комунікацій на підставі показань лічильників ствердять що відбулася:

### переплата – АСО відрахує суму переплати з Адміністраційної квартирної плати за наступний розрахунковий період,

### недоплата – Наймач виплатить на користь АСО суму недоплати разом з наступною Адміністраційною квартирною платою.

## Платежі за цим Договором здійснюватимуться щомісяця наперед, не пізніше [●] числа в робочий день місяця, за який сплачується орендна плата.

## Платежі будуть начислятися на наступний банківський рахунок АСО, який обслуговується [●]: [●].

## Датою платежу вважатиметься дата зарахування коштів на банківський рахунок АСО.

## Якщо Адміністраційна квартирна плата буде змінена, про що АСО повідомить Наймачеві впродовж 30 днів, представляючи перелік платежів чи інший документ, виставлений Адміністрацією будинку, Наймач зобов’язується сплатити на користь АСО відповідно змінену суму Адміністраційної квартирної плати. Зміна суми квартирної плати та розміру незалежних платежів не вимагає укладення Додаткової угоди до цього Договору.

## У випадку виникнення заборгованості в оплаті Орендної плати, комунальних платежів та інших платежів за цим Договором, у відповідності із законодавством будуть нараховуватися максимальні проценти за затримку.

## За сплату Орендної плати та комунальних платежів відповідають із Наймачем солідарно всі повнолітні особи, які проживають у Квартирі.

## АСО та Наймач заявляє, що до орендних відносин, які їх об’єднують, не буде застосовуватися ст. 6851 Громадянського кодексу.

## Наймач здійснює всі платежі за всі інші послуги, замовлені безпосередньо Наймачем (наприклад, пов’язані з постачанням послуг кабельного телебачення).

## Орендар не має права відрахування належних йому заборгованостей відносно АСО з Орендної плати, Комунальних платежів або інших платежів за цим Договором.

# ЗАСТАВНА СУМА

## З метою гарантування виплати належних сум, які випливають з цього Договору оренди, Наймач у відповідні строки внесе АСО заставну суму у розмірі [●] (далі у тексті Договору - „**Заставна сума**”).

## Наймач зобов’язується внести Заставну суму на наступний банківський рахунок АСО, який обслуговується [●]: [●].

## Сторони домовились, що з метою полегшення Наймачеві виконання зобов’язання, пов’язаного зі внесенням Заставної суми в повному обсязі, існує можливість поділу цієї суми не частини. Заставна сума буде поділена [●] на рівні частини, які Наймач зобов’язується внести вчасно, до [●] числа кожного місяця, починаючи з [●]. Перший внесок буде сплачений до початку Строку Оренди, а наступні внески будуть сплачуватися поступово кожного наступного місяця.

## Заставна сума підлягає поверненню Агентством впродовж місяця після повернення Квартири у не погіршеному стані, відповідно до Договору, за умови відсутності заборгованостей у платежах Наймача по відношенню до АСО за цим Договором.

## Із заставної суми АСО має право вирахувати заборгованість з Орендної плати, комунальних платежів, відсотків за цими платежами, витрат на ремонт пошкоджень, які виходять за межі природнього зносу та витрат з ремонту або купівлі оснащення, описаного в акті прийому-передачі, у випадку його пошкодження або зіпсування впродовж Строку Оренди, а також інших належних платежів на користь АСО, які випливають з цього Договору.

## У випадку використання АСО Заставної суми Наймач зобов’язаний впродовж 7 днів повідомити про використання Заставної суми, передати АСО доплату до Заставної суми.

# ПРАВА ТА ОБОВ’язки СТОРІН

## АСО зобов’язується забезпечити Наймачеві здатність Квартири до користування у відповідності до призначення, справність усіх систем у Квартирі, необхідних для функціонування Квартири, та її оснащення, яке є вповні функціональним, впродовж усього строку Оренди.

## АСО заявляє, що щодо Квартири [було / не було] видане свідоцтво енергетичної характеристики, передбачене положеннями Закону від 7 липня 1994 року – Будівельний закон (Законодавчий вісник РП, 2023 поз. 682 зі зм.). Наймач заявляє, що відмовляється від вимоги надання вищевказаного свідоцтва АСО.

## Наймач зобов’язаний користуватися Квартирою у відповідності до її призначення, дотримуючись положень цього Договору, Договору участі та правил оренди, визначених в загальних умовах оренди, які представлені у **Додатку № 2** до цього Договору. Окрім того, Наймач зобов’язаний дотримуватися правил спільного проживання у будинку, а також дбати про спільні елементи Будинку, призначені для спільного користування його мешканцями.

## Наймача обтяжує ремонт та обслуговування:

### підлоги, підлогових покриттів, ковроліну та керамічних кахлів на стінах, скляних та ін. поверхонь;

### вікон та дверей;

### вбудованих меблів, з їх заміною включно;

### кухонних зон, кухонь та бойлерів для води (газових, електричних та вугільних), нагрівачів води, ванн, душових піддонів, унітазів, мийок та умивальників разом із сифонами, змішувачами та кранами для перекриття води, а також інших санітарних пристроїв, якими оснащена Квартира, включно з їх заміною;

### арматури та захисту системи електропостачання, за виключенням заміни проводки та арматури загальної антени;

### вугільних та акумулюючих печей, включно з заміною використаних елементів;

### центрального опалення, а у випадку, якщо воно не було встановлене за рахунок АСО, також його заміна;

### каналізаційних систем санітарних пристроїв до загальних стояків, включно з негайним ремонтом їх непрохідності;

### інших елементів оснащення Квартири та додаткових приміщень:

* + 1. фарбування або обклеювання шпалерами, а також ремонт пошкоджень штукатурки стін та стель,
    2. фарбування дверей та вікон, вбудованих меблів, кухонних, санітарних та опалювальних пристроїв.

## Наймач зобов’язаний негайно повідомляти АСО про виявлені дефекти, несправності та інші події, які мають вплив на стан Квартири, а також на стан безпеки Будинку та його мешканців.

## Наймач зобов’язаний утримувати Квартиру у належному стані, утримувати в чистоті та експлуатації побутової техніки відповідно до інструкцій виробників.

## Наймач відповідає за шкоду та несправності у Квартирі, заподіяну тваринами (зокрема, собаками та котами).

## Наймач зобов’язується не виконувати без письмової згоди АСО змін, які порушують житловий фонд Квартири, зокрема заміни вікон, дверей, перебудування отворів, рівно як перепланування Квартири. У випадку здійснення вищевказаних змін Наймачем, незалежно від інших прав АСО, які випливають з цього Договору, АСО має право вимагати від Наймача повернення попереднього стану.

## Наймач немає права виконання жодних покращень та змін у Квартирі без попередньої письмової згоди АСО. Наймач буде зобов’язаний виправити пошкодження, які виникли в період оренди, до дати повернення Квартири. Наймач зобов’язаний також виправити шкоди, які виникли з вини осіб, які з ним проживають. Відповідальність з цього питання є солідарною.

## Зміни в оснащенні Квартири, наданому АСО, допускаються лише за згоди АСО.

## АСО впродовж усього Періоду Оренди гарантуватиме страхування Квартири. Наймач не буде здійснювати та не зберігатиме (та не надасть дозволу на виконання або зберігання) на території Квартири, Будинку або Нерухомості нічого, що могло б порушити умови договорів страхування, укладених АСО або Наймачем, або могло б унеможливити АСО чи Наймачеві укладення договорів страхування, або погіршити умови таких договорів, зокрема: легкозаймистих матеріалів, вибухових матеріалів, їдких матеріалів та речовин, а також інших предметів, які можуть створювати загрозу для здоров’я та життя, або вплинути на погіршення технічного стану Квартири, Будинку або Нерухомості.

## Наймач не має права здавати Квартиру в суборенду, оренду або у безкоштовне користування третім особам, в іншому ж випадку це загрожує розірванням Договору.

## Наймач зобов’язується негайно актуалізувати дані та заяви, вказані у цьому Договорі.

## АСО, відповідно до ст. 22b п. 7 закону від 26 жовтня 1995 р. про суспільні форми розвитку житлового господарства, може надавати на користь Наймача соціальні послуги, визначені у ст. 2 Закону від 19 липня 2019 р. про надання соціальних послуг, центром соціальних послуг. Якщо Сторони домовляться, що АСО буде зобов’язаний надавати послуги, визначені у попередньому реченні, Сторони укладуть окремий Договір про надання послуг.

## АСО не несе відповідальності за:

### майно Наймача або інших осіб, які проживають або перебувають у Квартирі, зокрема за шкоду, заподіяну майну у результаті крадіжки, пожежі або інших стихій.

### Шкоду, понесену Наймачем не з вини АСО, в тому числі тимчасові перерви у постачанні будь-яких з комунікацій.

## За всі шкоди та зіпсування, які виникли у Квартирі, спричинені Наймачем та особами, які його відвідують, відповідають з Наймачем солідарно всі повнолітні особи, які проживають у Квартирі.

## Страхування речей Наймача, які знаходяться у орендованій Квартир, від усякого роду можливої шкоди лежить на Наймачеві, його обтяжують усі витрати, пов’язані з цим.

# ВХІД ДО КВАРТИРИ

## АСО з завчасним попередженням Наймача, не пізніше, ніж за [●] ( [●]) дні, у присутності Наймача (або особи, вказаної ним), може увійти до Квартири з метою проведення інспекції стану утримання Квартири або виконання необхідних робіт. Вищевказані обмеження не діють у випадку аварійних станів або станів вищої необхідності (наприклад, підозри про затоплення Квартири або протікання). АСО кожного разу повідомить Наймача про такий вхід до Квартири, причому Наймач виразить згоду, що інформації у формі текстового повідомлення на номер телефону [●] буде достатньо.

## Якщо Квартира вимагає ремонту, Наймач зобов’язаний звільнити Квартиру та переїхати за рахунок АСО до замісної Квартири на період, який не перевищує рік.

# ПОПЕРЕДЖЕННЯ про розірвання Договору оренди

## АСО має право розірвати цей Договір з дотриманням строку попередження, що становить три місяці, у випадку, якщо Наймач:

### Не зважаючи на вручене письмове нагадування відповідно до пункту 12 цього Договору, далі користується Квартирою у спосіб, який суперечить Договору, або не відповідає її призначенню, або занедбує обов’язки, доводячи до заподіяння шкоди, або псує пристрої, призначені для спільного користування мешканцями, або грубо або постійно порушує порядок у будинку, роблячи користування іншими квартирами у будинку обтяжливим; або

### Затримується зі сплатою Орендної плати за принаймні два повні платіжні Строки, не зважаючи на вручене письмове попередження згідно з пунктом 12 цього Договору про намір розірвання Договору та визначення додаткового [●] денного строку до сплати заборгованостей та актуальних платежів;

### Здав у оренду, суборенду або віддав у безкоштовне користування Квартиру або її частину;

### Порушує положення цього Договору, Правил або Договору про участь;

### Не здійснив платіж частини Заставної суми або доплати до Заставної суми у відповідності до положень Договору;

### Отримав юридичні права на іншу Квартиру та може нею користуватися.

## Попередження про розірвання Договору повинно здійснюватися в письмовій формі або електронною поштою, в іншому ж випадку воно вважатиметься недійсним.

## Договір Оренди підлягає автоматичному розірванню в день розірвання Договору найму.

## Цей Договір являє собою невід’ємну частину Договору про участь та підлягає розірванню не пізніше дня закінчення Договору про участь.

# ПОВЕрнення КВАРТИРИ

## Після завершення відносин оренди Наймач зобов’язаний повернути Квартиру без мешканців АСО та з повним, справним оснащенням, вказаним у акті прийому-передачі, у непогіршеному стані, прибрану, зі врахуванням природного зносу.

## Не пізніше, ніж за два тижні до дати видачі Квартири АСО, Сторони оформлюють вступний акт, який описує дефекти Квартири, виправити які зобов’язаний Наймач.

## Повернення Квартири АСО Наймачем буде підтверджене актом прийому-передачі, підписаним обома Сторонами.

## Наймач зобов’язаний виплатити належні суми Комунальних платежів за Строк від дати укладення Договору до дати повернення Квартири АСО, підтвердженого актом прийому-передачі, підписаного обома Сторонами. АСО залишає за собою право вислати розрахунки цих платежів після закінчення Договору оренди.

## У випадку відмови підписання цього акту Наймачем, Наймача обтяжують всі наслідки, які випливають зі змісту акту, підписаного виключно АСО.

## У випадку зіпсування або відсутності елементів оснащення Квартири, Наймач зобов’язується покрити витрати з ремонту чи заміни у повному обсязі впродовж 14 днів від повістки від АСО.

## Квартира, яка повертається, повинна бути звільнена від усіх речей, які належать Наймачеві – в іншому ж разі їх видалить АСО за рахунок Наймача, якщо Наймач не забере їх з Квартири протягом 14 днів від дня повідомлення його АСО. Після закінчення цього строку залишені у Квартирі речі будуть сприйматися як залишені Наймачем.

## АСО не зобов’язаний повертати Наймачеві витрачені ним кошти, метою яких було пристосування або покращення Квартири до його індивідуальних потреб.

# ЗАХИСТ ПЕРсональних даних

## На підставі ст. 13 ч.1 та 2 Регламенту Європейського Парламенту і Ради (ЄС) 2016/679 від 27 квітня 2016 року про захист фізичних осіб у зв’язку з опрацюванням персональних даних і про вільний рух таких даних, та про скасування Директиви 95/46/ЄС (Загальний регламент про захист даних – GDPR), іменованого далі за текстом Договору – Регламент, АСО повідомляє, що:

### Адміністратором персональних даних Наймача є [●];

### У зв’язку з виконанням цього Договору АСО обробляє персональні дані, які у ньому містяться. Підставою для обробки даних є ст. 6 ч. 1 b) GDPR – обробка персональних даних є необхідним для виконання Договору;

### Планований термін видалення даних відповідає вимогам, які випливають з правових положень чинного законодавства;

### Зібрані дані будуть оброблятися впродовж терміну, який випливає з положень законодавства (в тому числі для податкових цілей, звітності та контролю) та до моменту досягнення мети їх обробки АСО;

### Наймач має право доступу до змісту своїх даних та право їх спростування, видалення, обмеження обробки, право на перенесення даних, право на внесення заперечення, право на відхилення згоди у будь-який момент;

### дані Наймача не будуть оброблятися автоматично та піддаватися профілюванню;

### зв’язок щодо обробки персональних даних, які стосуються Наймача, можливий за адресою [●], номером телефону [●] та за посередництвом традиційної пошти за адресою офісу АСО.

# Повідомлення

## Сторони цим домовилися, що всі повідомлення будуть оформлятися та доставлятися за використання одного з двох нижченаведених методів:

### Рекомендованим листом (з підтвердженням отримання), за наступними адресами:

#### АСО: [●]

#### Наймач: [●]

або

### За використання електронної пошти, за наступними адресами:

#### АСО: [●]

#### Наймач: [●]

## Сторона Договору, якої стосуються вказані дані, при їх зміні зобов’язана повідомити про нові дані другу Сторону негайно, але не пізніше, ніж впродовж 7 днів від дати такої зміни. Відсутність повідомлення другої Сторони про зміну адресу призведе до того, що всі повідомлення, заяви та повістки другої Сторони відправлятимуться за останніми вказаними даними, а неотримання вважатиметься доставленим належним чином.

# ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

## Всі зміни або модифікації цього Договору мають бути здійснені у письмовій формі та підписані Сторонами, в іншому ж випадку вони вважатимуться недійсними.

## У випадку виникнення суперечок у зв’язку з застосуванням положень цього Договору, Сторони намагатимуться вирішити їх шляхом переговорів. Якщо б це виявилося неможливим, відповідним для вирішення суперечок судом буде суд, відповідний до адреси розташування Квартири.

## У справах, неурегульованих цим Договором, застосовуватимуться відповідно положення закону від 21 червня 2001 р. про захист прав мешканців, житловий фонд гміни та про зміну Громадянського кодексу, які стосуються оренди (Законодавчий вісник РП від 2023 року, поз. 725), а також положення закону від 23 квітня 1964 р. – Громадянський кодекс (Законодавчий вісник РП від 2022 року, поз. 1360).

## Договір укладений у двох однакових екземплярах, по одному екземпляру для Наймача та для АСО.

**Перелік Додатків:**

Додаток 1 – Зразок акту прийому-передачі

Додаток 2 – Загальні умови Оренди

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **АСО:** |  | **НАЙМАЧ:** |  |
|  |  |  |  |

- ЗРАЗОК -

**Додаток № 1 до Договору оренди від ……………………………………………….** **року**

**Акт прийому-передачі**

Дата прийому квартири ……………………………………………………..……………

Дата повернення квартири …………………………………………………………………….

Адреса квартири:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Поверх |  | | | |
| Ліфт | * Так | | * Ні | |
| Під’їзд |  | | | |
| Код від домофону |  | | | |
| Згода на тварин | * Так | * Ні | | * Прохання зателефонувати |

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодавець:  Іменований далі АСО | Наймач:  **Наймодавець: ………………………………………………………….………**  **e-mail ……………………………………………………………………………**  **тел. ………………………………………………………………………………….** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **КЛЮЧІ** | | | **Отримання - кількість** | | | **Повернення – кількість/зауваження** | | |
| Хвіртка | | |  | | |  | | |
| Під’їзд | | |  | | |  | | |
| Вхідні двері | | |  | | |  | | |
| Смітник | | |  | | |  | | |
| Поштова скринька | | |  | | |  | | |
| Магнітна карта (ключ) | | |  | | |  | | |
| Пульт до гаража | | |  | | |  | | |
|  | | |  | | |  | | |
|  | | |  | | |  | | |
| **ПОКАЗАННЯ ЛІЧИЛЬНИКІВ** | **Місцезнаходження** | | | **№ лічильника** | | **ПОКАЗАННЯ ЛІЧИЛЬНИКІВ** | | |
| **Отримання** | | **Повернення** |
| Холодна вода |  | | |  | | м3 | | м3 |
| Гаряча вода |  | | |  | | м3 | | м3 |
| Холодна вода |  | | |  | | м3 | | м3 |
| Гаряча вода |  | | |  | | м3 | | м3 |
| Газ |  | | |  | | м3 | | м3 |
| **Передпокій** | | **Отримання** | | | | | **Зауваження** | |
| Стіни | | * Фарбовані * Шпалери | | | * Кахлі * Інше | |  | |
| Вікна   * ВІДСУТНЄ | | * Карнизи * Штори * Тюль | | | * Москітні сітки * Жалюзі * Ролети | |  | |
| Освітлення   * ВІДСУТНЄ | | * Люстра * Плафон | | | * Бра * LED | |  | |
| Плінтуси   * ВІДСУТНЄ | | * ПВХ/МДФ * Дерево | | | * Кахлі | |  | |
| Підлога | | * Ковролін * Плитка | | | * Панелі * Паркет | |  | |
| Меблі та доповнення   * ВІДСУТНЄ | | * Шафа * Вбудована шафа * Тумба/комод * Тумба для взуття * Щітка для підмітання * Щітка для підмітання | | | * Полиці * Вішак * Дзеркало * Сидіння/пуф * Пилосос * Швабра+відро * Праска * Дошка для прасування * Сушарка для білизни (підвісна/підлогова) | |  | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кухня** | **Отримання** | | **Зауваження** |
| Вид | * Кухонна зона | * Окрема з дверима * Окрема без дверей |  |
| Стіни | * Фарбовані * Шпалери * Скляні | * Кахлі * Інше |  |
| Вікна   * ВІДСУТНЄ * ВІДСУТНЄ ОЗДОБЛЕННЯ | * Карнизи * Штори * Тюль | * Москітні сітки * Жалюзі * Ролети |  |
| Освітлення   * ВІДСУТНЄ | * Люстра * Плафон * Підшафкове | * Бра * LED |  |
| Плінтуси   * ВІДСУТНЄ | * ПВХ/МДФ * Дерево | * Кахлі |  |
| Підлога | * Ковролін * Плитка | * Панелі * Паркет |  |
| Меблі | * Навісні шафки * Тумби * Пенал | * Полиці * Стіл/барна стійка * Стільці |  |
| Побутова техніка | * Холодильник ……………………………… * Кухонна плита   + Електрична’………………………   + Індукційна ………………………….   + Газова …………………………. * Духова шафа   + Газова …………………………..   + Електрична ……………………… * Витяжка ………………………………………. * Мікрохвильова піч ……………………………... * Чайник ……………………………………. * Посудомийна машина ………………………………… * Пральна машина……………………………………... | |  |
| Додаткове приладдя/начиння   * ВІДСУТНЄ | * Каструлі * Столові прибори * Тарілки * Пательні | * Ножі * Чашки/склянки * Кухонне приладдя |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ванна кімната** | **Отримання** | | | | **Зауваження** |
| Стіни | * Фарбовані * Шпалери | | * Кахлі * Інше | |  |
| Вікна   * ВІДСУТНЄ * БЕЗ ОЗДОБЛЕННЯ | * Карнизи * Штори | * Тюль * Москітні сітки | | * Жалюзі * Ролети |  |
| Освітлення   * ВІДСУТНЄ | * Люстра * Плафон | | * Бра * LED | |  |
| Плінтуси   * ВІДСУТНЄ | * ПВХ/МДФ * Дерево | | * Кахлі | |  |
| Підлога | * Ковролін * Плитка | | * Панелі * Паркет | |  |
| Меблі та доповнення | * Навісна шафка * Тумба * Тумба під умивальник * Рушникосушарка * Дзеркало | | * Вішак * Полиця * Скляна панель * Карниз із шторою для душа | |  |
| Сантехніка | * Унітаз * Умивальник | | * Ванна * Душова кабіна | |  |
| Пральна машина   * ВІДСУТНЄ | * Виробник | | | |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кімната I** | **Отримання** | | | | **Зауваження** |
| Двері | * ТАК | | * НІ | |
| Стіни | * Фарбовані * Шпалери | | * Кахлі * Інше | |  |
| Вікна   * Без оздоблення | * Карнизи * Штори | * Тюль * Москітні сітки | | * Жалюзі * Ролети |  |
| Освітлення   * ВІДСУТНЄ | * Люстра * Плафон | * Бра * LED | | * Торшер * Нічна лампа |  |
| Плінтуси   * ВІДСУТНЄ | * ПВХ/МДФ | * Кахлі | | * Дерево |  |
| Підлога | * Ковролін * Плитка | | * Панелі * Паркет | |  |
| Меблі та доповнення   * ВІДСУТНЄ | * Вбудована шафа * Шафа * Тумба для телевізора * Приліжкова тумба | * Вітрина/Пенал * Комод * Крісло/пуф * Килим | | * Письмовий стіл * Офісне крісло * Полиці |  |
| Ліжко   * ВІДСУТНЄ | * Рама+матрас | | * Диван/Кутовий диван | |  |
| Телерадіоапаратура   * ВІДСУТНЄ |  | | | |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кімната II** | **Отримання** | | | | **Зауваження** |
| Двері | * ТАК | | * НІ | |
| Стіни | * Фарбовані * Шпалери | | * Кахлі * Інше | |  |
| Вікна   * Без оздоблення | * Карнизи * Штори | * Тюль * Москітні сітки | | * Жалюзі * Ролети |  |
| Освітлення   * ВІДСУТНЄ | * Люстра * Плафон | * Бра * LED | | * Торшер * Нічна лампа |  |
| Плінтуси   * ВІДСУТНЄ | * ПВХ/МДФ | * Кахлі | | * Дерево |  |
| Підлога | * Ковролін * Плитка | | * Панелі * Паркет | |  |
| Меблі та доповнення   * ВІДСУТНЄ | * Вбудована шафа * Шафа * Тумба для телевізора * Приліжкова тумба | * Вітрина/Пенал * Комод * Крісло/пуф * Килим | | * Письмовий стіл * Офісне крісло * Полиці |  |
| Ліжко   * ВІДСУТНЄ | * Рама+матрас | | * Диван/Кутовий диван | |  |
| Телерадіоапаратура   * ВІДСУТНЄ |  | | | |  |
| **ЗАУВАЖЕННЯ** | | | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| АСО: |  | НАЙМАЧ: |  |

- ЗРАЗОК -

**Додаток № 2 до Договору оренди від .............................р.**

**ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ОРЕНДИ**

Загальні умови оренди являють собою невід’ємну частину Договору оренди, укладеного між Наймачем та „АСО” (Агентство соціальної оренди).

**§ 1**

**ПРИЗНАЧЕННЯ КВАРТИРИ**

1. Наймач орендує квартиру тільки й виключно з житловими цілями. У квартирі не може бути заснована фірма та не може здійснюватися господарська діяльність, за виключенням випадків, коли Договір оренди дає однозначний дозвіл на це.

**§ 2**

**ГОСТІ**

1. Наймач несе відповідальність за осіб, які перебувають у квартирі в рамках дотримання всіх Загальних умов оренди.
2. У квартирі проживає Наймач разом з:

............................................

............................................

............................................

............................................

1. У квартирі не можуть перебувати (тобто ночувати довше від 3 ночей) особи, які не є сторонами Договору оренди та не вказані у пункті Гості.

**§ 3**

**ШУМ**

* + - 1. У будинку діють правила дотримання норм щодо питання створення шуму. Загальноприйнятий час застосування нічних годин: з 22 вечору до 6 вранці. Наймач повинен дотримуватися правил збереження нічної тиші та підтримуватиме належні стосунки з сусідами (наприклад, буде завчасно інформувати про плановане проведення зустрічей із друзями, вечірок та отримувати згоду сусідів та порушення правил нічної тиші).

**§ 4**

**ІНТЕР’ЄР КВАРТИРИ**

1. Фарбування стін на власний розсуд в інший колір забороняється, якщо Наймач не отримав згоду АСО або Договір оренди не передбачає цього. Виключенням є фарбування, яке випливає з необхідності повернення квартирі початкового стану з дня початку оренди в результаті надмірного їх зносу.
2. Для того, щоб змонтувати на стінах картини, дозволяється використання лише тоненьких гвіздків, забороняється використання скотчу або інших елементів з клеєм. Сверління отворів у стінах для монтування дзеркал, важких полиць та інших важких елементів забороняється без попереднього узгодження з АСО та отримання згоди.

**§ 5**

**ЧИСТОТА**

* + - 1. Наймач зобов’язується підтримувати чистоту в квартирі, рівно як дотримуватися правил забезпечення порядку та не залишати зайві пристрої в коридорі, на балконі. Не дозволяється зберігання харчових продуктів на зовнішніх підвіконнях. Правила підтримання порядку діють також на парко-місцях для автомобілів та на подвір’ї. Відходи необхідно викидати виключно до сміттєвих баків. У випадку оренди квартири, у якій запроваджено сортування відходів, Наймач має обов’язок дотримуватися вищевказаного сортування.

**§ 6**

**ЗАБОРОНА ПАЛІННЯ**

У квартирі діє повна заборона паління, за виключенням випадків, якщо АСО виразить на це згоду.

**§ 7**

**ДОМАШНІ ТВАРИНИ**

У квартирі діє заборона перебування будь-яких тварин: собак, котів, гризунів, птахів, рибок, декоративних комах, екзотичних тварин, за виключенням випадків, якщо АСО виразить на це згоду або Договір оренди передбачає інше.

**§ 8**

**ДОГЛЯД ЗА КВАРТИРОЮ**

1. Наймач зобов’язується повідомляти АСО про всі несправності, нанесені шкоди та проблеми, які можуть виникнути в квартирі. У раптових випадках необхідно спочатку повідомити служби порятунку (пожежна охорона, поліція, газова аварійна служба, енергетична аварійна служба, швидка медична допомога), а потім АСО. Витрати з ремонту, який зумовлений зносом, легковажністю або неналежним користуванням квартирою та оснащенням залишаються на Наймачеві, а витрати, які зумовлені дефектами, які існували до підписання Договору оренди, залишаються на АСО.
2. Наймач зобов’язаний здійснювати поточний моніторинг справності пристроїв, які мають вплив на безпеку, тобто газових, електричних комунікацій, рівно як санітарних систем. Кран, що протікає, або унітаз, що пропускає воду, які можуть спричинити залиття та додаткові псування, а також збільшити використання води, відповідно підвищуючи рахунки.

**§ 9**

**СПІВПРАЦЯ З АДМІНІСТРАЦІЄЮ БУДИНКУ ТА ВЛАСНИКОМ**

1. Наймач зобов’язаний співпрацювати з адміністрацією будинку та власником у питаннях надання доступу до квартири для періодичного технічного огляду (контролю витяжок, систем газопостачання тощо) та перевірки показників лічильників, які знаходяться у квартирі.
2. Якщо Наймач не може надати квартиру для перевірки показників лічильників, він зобов’язаний передати показники самостійно до адміністрації або власникові будинку.
3. Відсутність Наймача під час технічних оглядів після вичерпання всіх можливостей на території будинку (наприклад, узгодження з адміністрацією нового строку) буде повідомлятися АСО.

**§ 10**

**ВКЛАДЕННЯ У КВАРТИРУ**

* + - 1. Всі вкладення у квартиру, здійснені за кошти Наймача, без узгодження з АСО, та які мають постійний характер, наприклад укладання кахлів або встановлення нової раковини, після закінчення оренди залишаться у квартирі. Понесені Наймачем витрати не будуть враховані у кінцевих розрахунках.

**§ 11**

**ШКОДИ, СПРИЧИНЕНІ ВІДСУТНІСТЮ НАЙМАЧА**

1. Наймач зобов’язаний інформувати АСО про свою плановану відсутність у квартирі, яка перевищує 14 днів.
2. Кожного разу перед від’їздом з квартири Наймач зобов’язаний закривати всі вікна, щоб уникнути шкоди, спричиненої різкою зміною погоди. Також необхідно перевірити, чи всі електричні пристрої були відключені, газ вимкнений, а всі крани закручені, включаючи головний вентиль на воду.
3. Шкоди, спричинені легковажністю Наймача під час його відсутності, лежать на Наймачеві.

**§ 12**

**КЛЮЧІ Й ЗАМКИ**

1. Самовільне встановлення додаткового замка або заміна замка у дверях є неприпустима. Якщо Наймач загубить одну пару ключів, необхідно зв’язатися якомога швидше з АСО з метою визначення плану наступних дій.
2. Аварійне відкривання дверей АСО або власником у випадку втрати ключів Наймачем або тимчасової відсутності доступу Наймача до ключів обтяжить Наймача наступними адміністраційними витратами:

* Робочі дні з 8 вранці до 20 ввечері – PLN 50,
* В інший час, рівно як у святкові дні - PLN 100.

1. Витрати з виготовлення додаткових ключів, можливо встановлення нового замка з причини втрати ключа додатково обтяжить Наймача.

**§ 13**

**КОРЕСПОНДЕНЦІЯ ПОПЕРЕДНЬОГО НАЙМАЧА**

1. Якщо попередній Наймач залишив нову адресу для кореспонденції та кошти на марки та більші конверти – Наймач зобов’язується передавати кореспонденцію, не порушуючи таємницю, розраховуючи на таку ж саму доброзичливість від наступного Наймача.
2. У випадку, якщо немає нової адреси попереднього Наймача або коштів на відправлення кореспонденції, новий Наймач передасть кореспонденцію АСО або власникові.

**§ 14**

**СТРАХУВАННЯ**

* + - 1. Страхування квартири власником квартири не включає особистих речей Наймача, а також цивільну відповідальність Наймача. Власник рекомендує викупити особисте страхування цивільної відповідальності Наймачем та убезпечити власне майно у квартирі.

**§ 15**

**ПРАВО НА ВХІД ДО КВАРТИРИ**

1. АСО залишає за собою право входу до квартири під час періодичних оглядів після попереднього узгодження строку або без згоди Наймача, якщо існує підозра у скоєнні злочину та у гострих ситуаціях (загроза життю або майну).
2. Існує також право входу до квартири, якщо є обґрунтована підозра, що квартира була покинута Наймачем без розірвання Договору оренди.
3. У випадку, якщо у квартирі є закрите приміщення власника та непризначене для оренди (наприклад, кімната) або інше закрите оснащення квартири (наприклад, шафи, антресолі), Наймачеві забороняється користування вищевказаними приміщеннями та оснащенням. Окрім того, власник квартири має можливість перевірки закритих приміщень або оснащення за попереднім узгодженням про зустріч з Наймачем.

**§ 16**

**БЕЗПЕКА У КВАРТИРІ**

1. Наймач несе відповідальність за свою безпеку та безпеку своїх гостей під час перебування у квартирі. Власник не бере на себе відповідальності за жодну ризиковану поведінку осіб, які перебувають у квартирі.
2. Особливо забороняється зберігати у квартирі небезпечні для здоров’я матеріал: токсичні, вибухові та інші незаконні субстанції.

**§ 17**

**ЗАВЕРШЕННЯ ОРЕНДИ**

1. По закінченню оренди Наймач зобов’язується привести квартиру у стан, зафіксований у акті прийому-передачі. Квартира на день передачі повинна бути звільнена від предметів, які належать Наймачеві, та бути прибрана. Витрати з ремонту пошкоджень, які були завдані квартирі, та витрат з прибирання неприбраної квартири, лежать на Наймачеві.
2. За залишені Наймачем предмети після закінчення оренди або у випадку виїзду з квартири без повідомлення про це АСО до закінчення строку оренди, АСО не бере на себе жодну відповідальність. Вони будуть визнані як залишені Наймачем та призначені для того, щоб їх викинути.

**§ 18**

**КОРЕСПОНДЕНЦІЙНА АДРЕСА**

* + - 1. По завершенню оренди Наймач залишить АСО адресу, за якою буде перебувати, з метою пересилання йому кореспонденції.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| АСО: |  | НАЙМАЧ: |  |