

Договір оренди житла

1. Сторони договору оренди

Орендодавець

Повне ім'я: _____

Адреса: _____

Номер ID: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

Орендар

Повне ім'я: _____

Адреса: _____

Номер ID: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

В тому разі, якщо Орендодавець не може виконати свої зобов'язання перед Орендарем, напр. через тривалу відсутність або хворобу, Орендодавець зобов'язаний мати представника, до якого Орендар може звернутися (див. статтю 7 Закону про оренду, № 36/1994).

Представник орендодавця:

Повне ім'я: _____

Адреса: _____

Номер ID: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

2. Предмет Договору

Розташування

Об'єкт нерухомості/Поверх: _____

Назва вулиці/Номер будинку: _____

Муніципалітет: _____

Розмір

Площа (m2): _____

Кількість кімнат: _____

Ідентифікаційний номер нерухомості : _____

Подальший опис приміщень (типи приміщень, коморів, загальних частин, обмеження у використанні тощо):

3. Строк оренди

Оренда вважається безстроковою, якщо інші умови не були узгоджені завчасно. Додаткову інформацію див. Розділі II Закону про оренду, «Оренда».

Після закінчення узгодженого строку оренди Орендар має переважне право на оренду приміщення за умови, що воно доступне для оренди, щонайменше на один рік, за винятком однієї або кількох обставин, перелічених у пункті 2 статті 51 Закону про оренду.

Якщо Орендар має намір скористатися своїм переважним правом, він зобов'язаний повідомити про це Орендодавця. Лист-повідомлення доцільно передати Орендодавцю під розписку або направити поштою цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення. Повідомити Орендодавця про намір скористатися переважним правом потрібно принаймні за три місяці до закінчення узгодженого строку оренди. При цьому Договором може бути встановлений інший термін. Якщо Орендодавець вважає, що Орендар не має переважного права з причин, зазначених у пункті 2 статті 51 Закону про оренду, він зобов'язаний протягом 14 днів, з дня отримання повідомлення Орендаря, письмово викласти свою точку зору з посиланням на обставини, що перешкоджають реалізації Орендарем свого переважного права. В іншому випадку, загальним правилом вважається, що Орендодавець визнає переважне право Орендаря. Додаткові відомості див. у параграфі 4 статті 9 та главі X Закону про оренду, «Переважні права орендаря».

А. Оренда на визначений строк:

Початок строку оренди (число, місяць, рік): _____

Закінчення строку оренди (число, місяць, рік): _____

Строк дії Договору оренди на визначений строк закінчується в узгоджену дату без будь-якого спеціального повідомлення або оголошення сторонами. Договір оренди на визначений строк не може бути достроково розірваний протягом узгодженого строку оренди. Проте за взаємною згодою сторін, Договір про оренду може бути розірваний за особливих умов, подій чи обставини, які повинні бути зазначені в цьому Договорі оренди. Дострокове розірвання Договору оренди здійснюється у письмовій формі із зазначенням причин, а термін взаємного сповіщення сторін про припинення має бути не менше трьох місяців. Додаткові відомості див. у пункті 3 статті 9 та главі XI Закону про оренду, «Закінчення строку оренди, розірвання тощо».

Особливі умови, події чи обставини, на яких може ґрунтуватися розірвання Договору оренди протягом узгодженого строку оренди, перелічуються нижче:

--

В. Оренда на невизначений строк:

Початок строку оренди (число, місяць, рік): _____

Повідомлення про припинення строку оренди має бути надіслано у листі-повідомленні під розписку або надіслано у інший спосіб, що піддається перевірці. У разі оренди окремих кімнат термін повідомлення для обох сторін становить один місяць. У разі оренди житла - термін сповіщення обох сторін становить шість місяців, за винятком випадків, коли Орендар орендував житло на строк більше п'яти років, в цьому випадку термін сповіщення про розірвання Договору оренди Орендодавцем становить один рік. Термін повідомлення про припинення оренди вважається першим числом місяця, наступного за тим, у якому було надіслано повідомлення про припинення. Додаткову інформацію див. у розділі XI Закону про оренду, «Закінчення строку оренди, розірвання тощо»

4. Стан орендованого приміщення:

На момент передачі орендованого приміщення, житло має перебувати в придатному для проживання стані, відповідати усім санітарним і пожежним нормам та готове до використання за його цільовим призначенням. При передачі приміщення Орендарю, житло повинно бути чистим, з цілими вікнами, справними замками та електричними вимикачами, кухонними приладами, а також системами опалювання, водопостачання та водовідведення. Приміщення, що надається для проживання, має включати речі, які були на місці, коли приміщення було виставлено на оренду, якщо інші умови не були взаємно узгоджені. Орендар зобов'язаний протягом місяця з моменту передачі приміщення письмово повідомити Орендодавця про свої зауваження про стан приміщення та вказати необхідні заходи щодо усунення несправностей.

Також Орендар зобов'язаний повідомити про нові несправності в приміщенні, які виявились пізніше та не були виявлені під час звичайного огляду, протягом 14 днів. Додаткову інформацію див. у розділі III Закону про оренду «Стан орендованого приміщення».

Після закінчення строку оренди Орендар повертає Орендодавцеві приміщення разом з інвентарем у тому самому стані, в якому він їх прийняв. Додаткову інформацію див. у розділі XIII Закону про оренду «Повернення орендованого приміщення».

Будь-яка угода, яку сторони можуть негайно укласти щодо ремонтних робіт у приміщенні, сторін, які мають їх виконувати та оплати витрат, фіксується тут:

5. Утримання орендованого приміщення.

Орендар зобов'язаний усунути пошкодження орендованого приміщення, заподіяні ним, членами його сім'ї чи іншими особами, яким він дозволив користуватися цим приміщенням або входити в нього та пересуватися у ньому. Орендар зобов'язаний за свій рахунок подбати про технічне обслуговування замків, водопровідних кранів, електричних розеток та інших дрібних речей.

Орендодавець має подбати про всі інші види обслуговування орендованого приміщення, як внутрішньої так і зовнішньої його частини. Орендодавець зобов'язаний подбати про ремонт вікон, електроприладів, сантехніки та інших приладів приміщення, якщо Орендар доведе, що несправності не були пов'язані з недбалістю чи недоглядом з боку Орендаря або пов'язаних з ним осіб. Орендодавець повинен весь час підтримувати орендоване приміщення в стані, придатному для оренди, включаючи фарбування приміщення та заміну підлогових покриттів, килимів та інших захисних покриттів через рекомендовані проміжки часу, відповідно до належної практики обслуговування приміщень. Орендодавець завжди покриє витрати від шкоди, відшкодування якої має бути виплачено на умовах звичайного страхування власників житла. Якщо Орендар вважає, що приміщення не обслуговується належним чином, він повинен звернутися до Орендодавця з проханням виправити ситуацію. Додаткову інформацію див. у розділі IV Закону про оренду «Утримання орендованого приміщення».

Можливо укласти угоду, згідно якої замість Орендодавця, забезпечувати утримання всередині приміщення, частково або повністю, буде Орендар, за свої власні кошти, за умови, що орендна плата буде пропорційно зменшена. Положення про це має бути записане тут, у якому точно вказується, що має бути включено до зобов'язань Орендаря по утриманню.

6. Експлуатаційні витрати

Витрати на експлуатацію, які оплачує Орендар, включають: споживання води, електроенергії та опалення, у тому числі загальних частин будівлі, а також прибирання та інші види догляду за загальними частинами багатоквартирного будинку. Орендар також сплачує комунальним підприємствам орендну плату за лічильники та інше подібне обладнання.

Показники лічильників на початку строку оренди:

Дані лічильника електроенергії: _____ Статус:

Дані лічильника гарячої води: _____ Статус:

Частка експлуатаційних витратах загальних частин будівлі(розділені між усіма власниками) становить _____%, та витрат на експлуатацію загальних частин будівлі(розділених між окремими власниками) – _____%.

Орендодавець сплачує всі ставки на майно, включаючи податок на майно та страхові внески, а також внесок на утримання загальних частин будинку з багатьма власниками, що включають плату за ліфтове обладнання, вартість догляду за ділянкою та вартість адміністрування будівлі.

Орендодавець сплачує податок на майно або річну плату комунальним підприємствам, які не розраховуються безпосередньо на підставі придбання води чи електроенергії. Додаткову інформацію див. у розділі V Закону про оренду, «Експлуатаційні витрати».

Експлуатаційні витрати можна розділити по-іншому, за умови, що всі зміни будуть чітко вказані в Договорі оренди. Такі витрати фіксуються тут:

7. Права та обов'язки сторін

Приміщення має використовуватися за цільовим призначенням, передбаченим Договором оренди. Орендар зобов'язаний забезпечити збереження орендованого приміщення, утримувати житло у належному стані, дотримуватись встановлених правил поведінки та правил гігієни. Орендар не може здійснювати поточний, капітальний ремонт житлового приміщення та переобладнання житлового будинку без письмової згоди Орендодавця та досягнення домовленості про розподіл вартості та те, що необхідно зробити в кінці терміну оренди. Якщо цього не буде зроблено, то Орендодавець набуває право власності на поліпшення без будь-якої конкретної компенсації, та має право вимагати від Орендаря, при поверненні Орендодавцю житлового приміщення, щоб воно перебувало у тому ж самому стані, як і під час отримання у користування. (див. ст. 66 Закону про оренду). Орендодавець має бути сповіщений про речі, які потребують ремонту або обслуговування, як всередині, так і зовні будівлі. Додаткову інформацію див. у розділі VI Закону про оренду «Використання орендованого приміщення».

Орендар має допустити Орендодавця, в узгоджений день, задля здійснення перевірки стану житлового приміщення та його використання за цільовим призначенням, а також стану матеріальних цінностей та способу поводження з ними. Однак Орендодавець, або його представник, ніколи не може входити в орендоване приміщення, якщо Орендар не присутній та без попереднього дозволу Орендаря. Протягом останніх шести місяців строку оренди Орендодавець може демонструвати орендоване приміщення потенційним орендарям або покупцям, але не більше ніж дві години на день. Про такі візити завжди оголошується принаймні за один день, а Орендар, чи його представник, завжди повинен бути присутніми. Проте сторони можуть домовитися між собою про інші умови. Додаткову інформацію див. у розділі VIII Закону про оренду, «Доступ орендодавця до орендованого приміщення».

8. Вартість оренди та порядок виплат

Платежі за цим Договором здійснюються у національній валюті Ісландії – крони (ISK).

Орендна плата становить _____ ISK на місяць.

До зазначеної вище суми входить _____ ISK, що є прямим платежем за користування приміщенням.

(інші платежі та витрати, які Орендар має сплачувати за угодою чи законом, наприклад, за тепло, воду та електроенергію, експлуатаційні витрати, внески до фонду об'єднання мешканців тощо, не слід включати в цю цифру) .

Датою сплати орендної плати є перше число кожного місяця.

Якщо передплата узгоджена на початку строку оренди, це вказується тут:

Кількість місяців: _____

Всього ISK _____

Якщо передплата узгоджена пізніше протягом строку оренди:

Кількість місяців орендної плати, що сплачується щоразу, становить: _____

Якщо Орендар вніс депозит відповідно до пункту 4, частини першої, статті 40 Закону про оренду, від нього не може вимагатися внесення орендної плати наперед більше ніж за один місяць. Якщо сторони договору оренди домовляться про авансовий платіж орендної плати на строк понад три місяці, незалежно від того, чи зроблено це на початку строку оренди чи пізніше, Орендар набуває право орендувати приміщення за трикратний період, за який він сплатив орендну плату. Це також стосується договорів про оренду укладених на менший строк оренди. Орендар має надати Орендодавцю письмову вимогу щодо визначеного або продовженого строку оренди на підставі цього положення протягом двох місяців з моменту внесення авансового платежу.

Якщо Орендодавець протягом 10 днів з дня отримання цієї вимоги відшкодовує сплачену наперед суму, яка перевищує тримісячну орендну плату, ця вимога Орендаря не матиме юридичної сили.

Якщо Орендар передає Орендодавцеві облігації, переказні векселі, чеки чи інші комерційні документи в якості орендної плати, це вважається депозитом згідно зі статтею 34 Закону про оренду із зазначеними в ній обмеженнями та правовими наслідками. Додаткову інформацію див. у розділі VII Закону про оренду, «Сплата орендної плати. Депозити».

При визначенні розміру орендної плати з урахуванням площі орендованого приміщення в договорі оренди зазначаються приміщення, з урахуванням яких здійснюється розрахунок площі. Ці приміщення зазначаються у розділі 13 цього Договору.

Положення про зміни до орендної плати:

- Орендна плата залишається незмінною протягом усього терміну оренди.
- Орендна плата змінюється відповідно до умов, які будуть узгоджені пізніше.
- Інші положення щодо змін орендної плати:

9. Де сплачується орендна плата

Орендна плата вноситься на банківський рахунок.

Банківський рахунок:

Номер банківського рахунку _____ /ощадного рахунку: _____

За адресою Орендодавця (див. Розділ 1 на стор. 1).

За місцем роботи Орендодавця, тобто:

Представнику Орендодавця (див. Розділ 1 на стор. 1).

В іншому місці, за домовленістю:

Місце платежу: _____

Додаткову інформацію див. у розділі VII Закону про оренду, «Сплата орендної плати. Депозити».

10. Депозити та страхування

Чи зобов'язаний Орендар внести депозит для забезпечення дотримання умов оренди? Так Ні

Узгоджена сума депозиту становить _____ ISK

Орендодавець може вибрати одну з наступних п'яти форм депозиту. Однак Орендар має право відмовитися від внесення депозиту згідно з п. 4, якщо замість нього запропонує інший вид завдатку, який Орендодавець вважає задовільним:

1. Гарантія банку або подібної установи (банківська гарантія).

Поручитель: _____

2. Особиста гарантія однієї або кількох третіх сторін.

Особистий поручитель(і) _____

3. Страхувальний поліс на оплату орендної плати та повернення орендованого приміщення в належному стані, придбаний Орендарем у визнаній страховій компанії.

Страхова компанія: _____

4. Депозит, що сплачується Орендарем Орендодавцю та зберігається у останнього. Депозит за цим пунктом не може становити більше ніж еквівалент тримісячної орендної плати.

5. Завдаток іншого типу, ніж перерахований вище, який Орендар пропонує, а Орендодавець визнає дійсним і задовільним.

Інша форма завдатку за домовленістю: _____

Завдаток призначений для дотримання та виконання умов Договору оренди, тобто щодо сплати орендної плати та відшкодування шкоди орендованому приміщенню, за які Орендар несе відповідальність згідно з Законом про оренду або звичайними правилами щодо компенсації.

Додаткову інформацію див. у розділі VII Закону про оренду, «Сплата орендної плати. Депозити».

11. Продаж орендованого приміщення, передача права оренди тощо.

Продаж орендованого приміщення не підлягає згоді Орендаря. Загалом правовий статус Орендаря залишається незмінним та перехід права власності не відбувається. Спеціальні правила застосовуються відповідно до Закону про банкрутство та Закону про продаж. Орендодавець зобов'язаний повідомити Орендаря про продаж у спосіб, що піддається перевірці, без необґрунтованих затримок і не менше ніж через 30 днів після підписання договору купівлі-продажу.

Орендар не може передавати своє право оренди чи передавати в оренду орендоване приміщення без згоди Орендодавця. Не розглядається як передача права оренди чи суборенда, якщо Орендар дозволяє родині або родичам за шлюбом проживати в орендованому приміщенні разом із Орендарем чи його найближчою родиною, за умови, що кількість осіб у будинок залишається в межах норми щодо розмірів та дизайну орендованого приміщення.

Додаткову інформацію див. у розділі IX Закону про оренду «Продаж орендованого приміщення, передача права оренди, суборенди тощо».

Якщо Орендар помре до закінчення строку оренди, то член сім'ї Орендаря або родичі за шлюбом, які були співмешканцями, можуть отримати право оренди з усіма правами та обов'язками, якщо Орендодавець не представить вагомні аргументи для протилежного. Подружжя Орендаря має таке ж право щодо продовження оренди приміщення, якщо Орендар виїжджає з приміщення або при розірванні шлюбу.

.

12. Огляд орендованого приміщення

Чи підлягають огляду орендовані приміщення під час здачі? Так Ні

Перевірки проводяться уповноваженою особою або під керівництвом житлового комітету в присутності сторін Договору оренди або їх представників. Сторони оренди сплачують рівні частки вартості перевірок, проведених на початку або в кінці строку оренди. Сторони Договору оренди зобов'язані здійснити огляд орендованого приміщення під час його передачі Орендарю або повернення Орендодавцю після закінчення строку оренди, якщо цього вимагає будь-яка із сторін. Посилання на акт огляду робиться у разі виникнення розбіжностей щодо обов'язку Орендаря сплатити компенсацію при поверненні ним приміщення Орендодавцю. Додаткову інформацію див. у Розділі XIV Закону про оренду «Перевірка орендованого приміщення».

13. Особливі положення

Особливі положення, узгоджені та відповідні закону (див. статтю 2 та п. 10 статті 6 Закону про орендну плату), заносяться тут:

Чи одружений Орендодавець (див. Розділ IX Закону про шлюб, № 31/1993)?

Так

Схвалення подружжя: _____

Ні

Ця оренда регулюється положеннями Закону про оренду, № 36/1994. Договір оренди складено у двох ідентичних примірниках, по одному зберігається у кожної сторони. Якщо ця оренда має бути зареєстрована (див. статтю 12 Закону про оренду), потрібен ще один примірник офіційного документу. Орендодавець та Орендар підписують свої імена нижче на підтвердження цього Договору оренди в присутності двох осіб, викликаних як свідків.

Місце: _____ Дата: _____

Орендодавець: _____

Орендар : _____

Підтвердження свідків про укладання Договору:

Повне ім'я: _____ Номер ID-картки: _____

Повне ім'я: _____ Номер ID-картки: _____