

Договор найма жилого помещения (между физическими лицами)

Г. _____ " ____ " ____ г.

Гражданин (ка) _____,
(фамилия, имя, отчество)

именуем _____ в дальнейшем Наниматель, с одной стороны и Гражданин (ка)
_____, именуем _____ в
(фамилия, имя, отчество)
дальнейшем Наймодатель, с другой стороны, заключили настоящий
договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель предоставляет принадлежащую ему на праве собственности квартиру Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания в ней.

1.2. Указанная квартира находится по адресу:

Квартира имеет следующие характеристики:

- общая полезная площадь - _____ кв.м.;

- жилая площадь - _____ кв.м.;

- количество комнат _____;

- Оценочная стоимость предоставляемой квартиры по документам БТИ
_____ млн. рублей.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную квартиру подтверждается следующими документами:

1.4. Наниматель использует квартиру в течение всего срока найма в соответствии с ее целевым назначением (для проживания).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату Наймодателю сроки и в порядке, установленном настоящим договором;
- в период действия настоящего договора своевременно осуществлять все необходимые коммунальные платежи (за электроэнергию, пользование водой, телефоном и другие) в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг в плату, указанную в п. 3.2 не входит;
- пользоваться квартирой, указанной в п. 1.2 настоящего договора исключительно в целях проживания;
- надлежащим образом относится к квартире, указанной в п. 1.2 настоящего договора, использовать ее соответственно ее назначению и техническим особенностям;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры, установленного в ней оборудования и имущества;
- содержать квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней сантехнического и иного оборудования;
- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней имуществу и оборудованию по вине Нанимателя;
- нести другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в квартире оборудования, произошедшие во время действия настоящего договора.

В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее имущество на любое другое имущество, приемлемое для Наймодателя.

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к квартире, указанной в п. 1.2 настоящего договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Наниматель имеет право: - вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока найма, письменно предупредив Наймодателя об этом за ____ (____) месяца;

- преимущественное по отношению к другим лицам право на заключение договора найма на новый срок;
- допускать проживание в квартире любых лиц (временных жильцов) по своему выбору без передачи квартиры в поднаем с согласия Наймодателя. Ответственность за действия временных жильцов перед Наймодателем несет Наниматель;
- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством и обычаями делового оборота.

2.5. Наниматель может предоставить в поднаем предоставленную ему квартиру только с письменного согласия Наймодателя. Подобное согласие может содержаться в письме, телексе, телеграмме и т.п.

При этом Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением и ответственным перед Наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель. Право передавать квартиру, указанную в п. 1.2 в поднаем может быть также предоставлено Нанимателью на основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателью квартиру и установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном и состоянии в течение _____ дней после заключения настоящего договора;
- осуществлять за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования;
- не чинить препятствий Нанимателью в lawомерном пользовании квартирой, указанной в п. 1.2;
- в срок не позднее чем за _____ месяца до истечения срока настоящего договора предложить Нанимателью заключить договор на тех же условиях или предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру в наем.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование квартирой.

3.2. Плата за пользование квартирой вносится _____ и составляет _____ рублей в месяц.

3.3. Наемщик вправе требовать уменьшения платы за пользование квартирой, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором найма, или состояние имущества существенно ухудшились.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, сданного в наем, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении договора и не были, и не могли быть известны Наймодателю.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении договора.

4.3. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением имущества, взятого в наем, в порядке, установленном законодательством.

4.4. В случае несвоевременного внесения сумм платы за наем Наемщик уплачивает пеню в размере _____ % от вовремя невыплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.5. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств в полном объеме.

4.6. В случае пользования жилой квартирой не в соответствии с условиями договора, Наймодатель имеет право требовать расторжения договора и возмещения убытков.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СТОРОН ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на _____ года (в договоре есть пункты, которые могут иметь место только при условии заключения договора на срок более одного года).

Договор вступает в силу с момента его заключения.

5.2. По истечении срока действия настоящего договора, договаривающиеся стороны обязались

определиться по выбору одной из трех возможностей, предусмотренных в данном пункте:

- стороны прекратят свои договорные отношения и Наниматель передаст квартиру и другое имущество Наймодателю;
- стороны заключат новый договор найма квартиры на тех же или иных условиях на новый срок.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Вместе с Нанимателем в квартире, указанной в п. 1.2 настоящего договора будут совместно проживать и иметь равные с Нанимателем права по пользованию жилым помещением следующие граждане: _____.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые участник не может оказать влияния и за возникновение которых он не несет ответственности, например, землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

8. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все возможные споры, вытекающие из данного договора или по поводу настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров.

8.2. В случае неурегулирования сторонами возникших разногласий спор решается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

9. СВЕДЕНИЯ О СТОРОНАХ

9.1. Наймодатель: _____
(фамилия, имя, отчество)

(документ, удостоверяющий личность, номер, серия,
кем и когда выдан)

9.2. Наниматель: _____
(фамилия, имя, отчество)

(документ, удостоверяющий личность, номер, серия,

кем и когда выдан)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель: _____

Наниматель: _____