

# **ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В Таллинне ..... 20.....г.

Подписавшиеся....., личный код.....,

местожительства.....

(далее именуемый "**Наймодатель**") и

....., личный код.....,

местожительства.....

(далее именуемый "**Наниматель**") решили заключить настоящий договор и договорились о нижеследующем (далее именуемый **«Договор»**):

## **I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1 Наймодатель декларирует, что он имеет право заключать настоящий Договор по нижеприведенным условиям и ни одно третье лицо не имеет права на использование и распоряжение объектом Договора являющегося жилого помещения и законного основания для ходатайства таких прав.

1.2 С подписанием Договора стороны отменяют все ранние устные и письменные соглашения и договора, регулирующие использование жилого помещения.

## **II ОБЪЕКТ ДОГОВОРА**

2.1 Наймодатель дает и Нанимателю берет в найм ..... -комнатную квартиру по адресу ..... , общей площадью ..... м<sup>2</sup>, к которой прилагается (*в подвале находящаяся кладовка №.... и /в закрытом дворе находящееся/ место парковки № .....*) ..... (далее "**Жилое помещение**").

2.2 При заключении настоящего договора будут вместе с Нанимателем в жилом помещении проживать следующие лица, которые обязаны выполнять условия настоящего договора:

.....

.....

2.3 Передача жилого помещения Нанимателю состоится на основании акта приема-передачи, в котором фиксируется состояние и состав жилого помещения в момент заключения договора. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора и не имеет самостоятельной юридической силы.

## **III СРОК ДОГОВОРА**

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до .....

## **IV КВАРТПЛАТА И ПЛАТА ЗА УСЛУГИ**

4.1 Наниматель обязуется платить за жилое помещение квартплату в размере

..... EUR в месяц. Данная квартплата не содержит и к ней не прибавляется налог с оборота.

4.2 Оплата квартплаты за жилое помещение состоится (*наличными/перечислением*):  
..... (в пояснении указать адрес и месяц, за который оплатили квартплату).

4.3 Наниматель обязуется оплачивать квартплату следующего месяца ежемесячно одноразовым взносом к ..... числу каждого месяца.

4.4 При подписании договора Наниматель обязуется внести гарантийный платеж в сумме ..... EUR, который возвращается Нанимателью после окончания срока договора найма или в случае досрочного прекращения договора, если у Наймодателя нет претензий к Нанимателю и жилое помещение передано в том же состоянии, в котором оно было принято Нанимателем, учитывая естественный износ, вычитая с него при необходимости все договорные обязательства и компенсации Нанимателя.

4.5 При задержке оплаты за квартплату и услуги Наниматель выплачивает пени 0,1 % от задержанной суммы за каждый просроченный день.

4.6 Дополнительно Квартплате обязан Наниматель оплачивать за прочие потребляемые услуги (в т.ч. отопление, электричество, вода, канализация, телефон, кабельное телевидение, сигнализация, вывоз мусора, интернет-соединение, уборка, далее дополнительные затраты) отдельно по действительному потреблению и по выставленным счетам Наймодателя.

## **V ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НАЙМОДАТЕЛЯ**

5.1 Наймодатель обязуется:

5.1.1 передать объект договора в распоряжение Нанимателя с ..... 20.....г.

5.1.2 содержать за свой счет в требуемом техническом и пожаробезопасном состоянии средства отопления, водоснабжения, канализации, электричества, вентиляции и пожарной безопасности и;

5.1.3 при авариях обеспечить ликвидацию неисправностей, причем устранение неисправностей и повреждений, возникшие по вине Нанимателя, выполняется за счет Нанимателя;

5.1.4 предварительно информировать Нанимателя о прерывании снабжения коммунальными услугами и о плановых ремонтах;

5.1.5 в случае, если у Наймодателя возникнет необходимость войти в наем сданное жилое помещение, он предварительно сообщает об этом Нанимателю и делает это при согласии Нанимателя;

5.1.6 в случае, если квартира становится непригодной для проживания и Наниматель не может использовать квартиру по условиям договора, возвращает Наймодатель Нанимателю квартплату за неиспользуемое время в размере предоплаты;

5.2 Наймодатель не несет ответственности за сохранность в жилом помещении находящегося имущества Нанимателя.

## **VI ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НАНИМАТЕЛЯ**

6.1 Наниматель обязуется:

6.1.1 использовать жилое помещение по его назначению;

6.1.2 хранить чистоту и порядок в помещениях общего пользования и не повреждать там находящуюся обстановку и устройства и не курить в жилых помещениях;

- 6.1.3 соблюдать правила санитарной, пожарной эксплуатации в своем жилом помещении и в местах общего пользования;
  - 6.1.4 не проводить перестройки в жилых помещениях без согласования их с Наймодателем;
  - 6.1.5 не мешать своими действиями покою и занятиям другим в доме проживающим лицам;
  - 6.1.6 оплачивать своевременно в пункте 4.1. приведенную квартплату и в пункте 4.6. приведенные услуги в соответствии с выставленными счетами;
  - 6.1.7 при обнаружении неисправностей в жилых помещениях или помещениях общего пользования применять незамедлительно все меры по их устраниению и незамедлительно сообщить Наймодателю обо всех авариях;
  - 6.1.8 по окончанию срока договора передать объект договора и устройства Наймодателю в полной сохранности, учитывая естественный износ;
  - 6.1.9 в случае повреждения жилого помещения или его обстановки возместить Наймодателю все повреждением причиненные ущербы;
  - 6.1.10 позволять Наймодателю проверять состояние жилого помещения и целесообразное использование, если Наймодатель предварительно информировал об этом Нанимателя.
- 6.2 Наниматель не имеет права передавать жилое помещение в поднаем.
- 6.3 Наниматель не имеет право держать в жилом помещении домашних животных.
- Если животное всё же содержится в квартире, то Наниматель несёт полную ответственность за причинённый животным ущерб квартире и обязан компенсировать затраты на восстановление, установленные в акте приёма-передачи.*
- 6.4 Если Наниматель не выполняет какое-либо в договоре установленное обязательство, имеет Наймодатель право выполнить соответствующую обязанность за Нанимателя и требовать возмещение затрат. Установленное в настоящем пункте никаким образом не ограничивает право Наймодателя использовать все иные из закона и договора вытекающие правозащитные средства.

## **1. VII ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА**

7.1. Условия настоящего Договора можно изменять только по письменному согласию Нанимателя и Наймодателя, если из законов Эстонской Республики не следует иное.

## **VIII ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА**

- 8.1 Договор найма прекращается по истечении срока, если не договариваются по иному.
- 8.2 Наймодатель имеет право прекратить договор досрочно, сообщив об этом Нанимателю за **30** календарных дней, за исключением условий, вытекающих из 8.5 и 8.6 глав договора.
- 8.3 Наниматель имеет право прекратить договор досрочно, сообщив об этом Нанимателю за **30** календарных дней если:
  - 8.3.1 в жилом помещении возникает недостаток или его использование затруднено обстоятельствами, за которые Наниматель ответственности не несет и которые по договору он не должен устранять за свой счет и такой недостаток исключает целесообразное использование помещений или ограничивает это в значительной степени;
  - 8.3.2 помещения невозможно использовать по той причине, что Наймодатель нарушил свои договорные обязательства;
  - 8.3.3 возникла иная, для Нанимателя существенная причина для прекращения договора.
- 8.4 В случае, если Наниматель досрочно прекращает договор по приведенным в пунктах 8.3.1 и 8.3.2. причинам, обязуется Наймодатель вернуть гарантийный платеж по приведенным в пункте 4.4. условиям и выплатить договорной штраф, который равен в

пункте 4.1. приведенной **месячной квартплате**. В случае, если Наниматель желает прекратить договор по иным условиям, остается за Наймодателем право не возвращать гарантийный платеж.

8.5 В случае, если Наниматель не выполнит или нарушит в пункте 6 приведенные обязательства имеет Наймодатель права прекратить договор досрочно и не возвращать гарантийный платеж в размере причиненного материального ущерба, сообщив об этом Нанимателю за **30** календарных дней.

8.6 В случае, если Наниматель задерживает оплату в пункте 4.1. приведенной квартплаты и побочных платежей более **10** календарных дней, имеет Наймодатель право прекратить договор незамедлительно, и Наниматель обязан освободить жилое помещение в течение **5 (пяти)** дней и выплатить договорной штраф, который равен в пункте 4.1. приведенной **месячной квартплате**.

## **IX ИЗМЕНЕНИЕ ВЛАДЕЛЬЦА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

9.1 При переходе права собственности на жилое помещение другому владельцу настоящий договор остается в силе и в отношении нового владельца, если из законов Эстонской Республики не следует иное.

## **X ОКОНЧАТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1 Если положение настоящего договора становится недействительным или не применяемым, не повлияет это на действие других положений договора. В этом случае считается недействительным или не применяемым ставшее положение замененным на положение, которое по своей сути возможно близка недействительному или не применяемому положению.

10.2 Сторона, обязанная оплачивать договорной штраф или пени, обязана оплатить договорной штраф или пени в течение **10** (десяти) дней со дня получения соответствующего требования от правомочной стороны. В случае, если сторона, обязанная оплачивать договорной штраф или пени, не оплатит договорной штраф или пени в течение **10** (десяти) дней со дня получения соответствующего требования от правомочной стороны, имеет правомочная сторона использовать услуги инкассо-фирмы.

10.3 Не использование жилого помещения не освобождает Нанимателя от его договорных обязательств (оплачивать квартплату и иные обязательства).

10.4 Все исходящие из настоящего договора, но здесь не регулируемые вопросы решаются на основании общего понятия закона. Договор выполняется и трактуется в соответствии с правовыми актами Эстонской Республики.

10.5 Все возникшие между сторонами разногласия решаются путем переговоров, при не достижении соглашения споры решаются законодательством Эстонской Республики предусмотренном порядке.

10.6 Настоящий договор заключен в двух одинаковую юридическую силу имеющих экземплярах на русском языке из которых один остается Нанимателю и второй Наймодателю.

10.7 К настоящему договору прилагается акт приема-передачи жилого помещения.

10.8 Все приложения к настоящему договору и заключенные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**Наймодатель**

**Наниматель**

## **Акт приема-передачи**

1. Данный акт составлен при передачи Владения, фиксируя в нем состав имущества и его состояние.

2. Данный акт является неотъемлемой частью Договора найма, заключенного между

..... (Наймодатель) и  
..... (Наниматель).

3. В настоящем акте участвуют стороны: Наймодатель Владения и Наниматель владения.

4. Владение: .....-комнатная квартира, по адресу ..... Таллинн,

## ТЕХНИКА:

1. ....
  2. ....
  3. ....
  4. ....
  5. ....

## МЕБЕЛЬ:

2. ....
  3. ....
  4. ....
  5. ....
  6. ....
  7. ....
  8. ....
  9. ....

Начальный показатель газового счетчика: .....

5. Состав имущества и оценка его состояния: .....

#### 6. Количество переданных комплектов ключей:

Ключи внутренней двери ..... комплекта(а), ключи входной двери ..... комплекта(а).

Пульты/ключи от ворот ..... комплекта(а), ключи от почтового ящика ..... штук.

7. Стороны настоящего акта приема-передачи утверждают, что мебель и техника годны для эксплуатации и устройства водоснабжения, отопления, электричества и канализации находятся в рабочем состоянии.

Наймодатель  
тел: .....

Наниматель  
тел: .....

## SAIN RAHA KÄTTE