

ПОГОДЖЕНО

Постійна комісія з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності Київської міської ради

Протокол № 16/73 від 29.08.2023

ПОГОДЖЕНО

Постійна комісія з питань власності та регуляторної політики Київської міської ради

Протокол № 25/98 від 30.08.2023

ЗАТВЕРДЖЕНО

КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»

Наказ № 22 від 21.08.2023

РЕГЛАМЕНТ

надання житла в оренду з переважним правом викупу

1. Загальні положення

1.1. Цей Регламент розроблено на виконання рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945 «Про надання комунальним підприємством «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) житла в оренду з переважним правом викупу» (далі – Рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945) і визначає умови надання житла в оренду з переважним правом викупу, що є комунальною власністю територіальної громади міста Києва, і обліковується або буде обліковуватись на балансі комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та оформлення права комунальної власності.

1.2. На відносини Оренди, що регулюються цим Регламентом не поширюються положення законодавства, що регулює відносини фінансового лізингу.

1.3. На відносини Оренди, що регулюються цим Регламентом, не поширюються положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

1.4. У цьому Регламенті терміни застосовуються у наступному значенні:

Винагорода (дохід) Орендодавця – це щомісячна плата за користування Об'єктом оренди, яку Орендар сплачує Орендодавцеві.

Договір купівлі-продажу – це письмова домовленість, відповідно до якої Орендодавець, передає Об'єкт оренди у власність Орендаря, а Орендар приймає

Об'єкт оренди та зобов'язується сплатити за нього грошову суму (вартість квартири), визначену в Договорі оренди.

Договір оренди – це письмова домовленість, предметом якої є зобов'язання передати Об'єкт оренди у володіння та користування за плату на визначений строк із правом переважного викупу Об'єкта оренди перед іншими особами.

Договір резервування – це письмова домовленість щодо резервування Об'єкту оренди у незавершених будівництвом об'єктах, до моменту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації на праві комунальної власності, будівництво яких профінансовано Орендодавцем.

Накопичувальний платіж – частина вартості квартири, яка сплачується щомісячно Орендарем.

Об'єкт оренди – це житло (квартира та житлові приміщення), що придбане або будується за кошти Орендодавця і має відповідати або відповідає вимогам законодавства для проживання у ньому, та обліковується або буде обліковуватись на балансі Орендодавця після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права комунальної власності. Об'єктом оренди не може бути його частина (частина житла).

Орендар – це фізична особа, яка виявила бажання винайняти на певний строк, визначений умовами Договору оренди, у Орендодавця Об'єкт оренди для власного проживання та проживання членів його сім'ї.

Орендодавець – комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), що надає в оренду житло з переважним правом його викупу Орендарями.

Примірний договір оренди – форма Договору оренди з переважним правом викупу на основі якого укладатимуться індивідуальні Договори оренди (додаток 2 до даного Регламенту).

Резерв – сума коштів, яка сплачується Орендарем після укладення Договору оренди та може бути використана Орендодавцем для покриття непередбачуваних витрат Орендаря, пов'язаних із обслуговуванням його зобов'язань за Договором оренди.

1.5. Об'єкт оренди має бути зареєстрований в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в установленому законодавством порядку.

1.6. Об'єкт Оренди вибуває з комунальної власності територіальної громади міста Києва після його продажу на умовах, визначених п. 2 рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945.

1.7. Орендодавець формує Перелік Об'єктів оренди, що пропонуються для Оренди (або будуть запропоновані для Оренди після прийняття в експлуатацію

закінченого будівництвом об'єкту), і розміщує його на своєму сайті разом із умовами Оренди та переліком документів, необхідних для укладення Договору оренди.

1.8. Переважним правом на отримання житла в Оренду користуються категорії громадян згідно додатку до рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945.

1.9. Вперше, після затвердження цього Регламенту, Орендодавець має право продати Об'єкт оренди, якщо протягом шести місяців від дати розміщення на сайті Орендодавця Об'єкта оренди відносно нього не буде укладено Договору резервування або Договору оренди.

1.10. При наступних розміщеннях Орендодавцем на своєму сайті нових пропозицій щодо оренди, Орендодавець має право продати Об'єкт оренди, якщо протягом двох місяців від дати розміщення його на сайті відносно Об'єкта оренди не було укладено Договору резервування або Договору оренди.

1.11. Зміни до цього Регламенту вносяться за погодженням із постійною комісією Київської міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності.

2. Оформлення документів для укладення договору оренди житла

з переважним правом викупу

2.1. Для укладення Договору оренди громадяни надають Орендодавцеві Заяву, а також указані у п. 2.3. цього Регламенту документи для ідентифікації таких осіб та їх верифікації.

2.2. Подані громадянами заяви реєструються Орендодавцем відповідно до Інструкції з діловодства у виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації), районних в місті Києві державних адміністраціях, затвердженої розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.09.2018 № 1747 (в редакції розпорядження виконавчого органу (Київської міської державної адміністрації) від 18.08.2020 № 1237) та розглядаються Орендодавцем у порядку черговості їх надходження.

2.3. Громадяни надають Орендодавцю наступний вичерпний перелік документів:

- заповнена заява (згідно форми, що додається до Регламенту);
- копії паспортів громадянина України заявника та другого з подружжя;
- копії довідок з Державного реєстру фізичних осіб-платників податків із зазначенням номеру реєстраційної картки платника податку заявника та другого з подружжя;
- копія з витягу з Реєстру територіальної громади – для власників паспортів у формі ID-картки із безконтактним електронним носієм заявника та другого з подружжя;

- копія свідоцтва про шлюб;
- копія документу, що свідчить про присвоєння відповідного пільгового статусу громадян;
- довідка з районної в місті Києві державної адміністрації про перебування громадян на квартирному обліку.

Якщо в Об'єкті оренди будуть проживати разом із Орендарем інші члени його сім'ї, у заяві додатково зазначається інформація про них.

2.4. Разом із копіями документів особи, які бажають укласти Договір оренди, надають Орендодавцю для огляду оригінали документів.

2.5. Ідентифікація та верифікація заявників здійснюються Орендодавцем протягом п'яти робочих днів від дати подання Заяви та доданих до неї документів.

2.6. За результатами розгляду Заяви та доданих до неї документів і їх відповідності вимогам цього Регламенту Орендодавець готує Договір оренди або готує обґрунтовану відмову в укладенні Договору оренди про що інформує заявника протягом десяти робочих днів від дати подачі Заяви.

У випадку, якщо особа надала не повний перелік документів, розгляд Заяви призупиняється, про що Орендодавець невідкладно інформує заявника.

2.7. Заявник, якому було відмовлено в укладанні Договору має право після усунення недоліків повторно звернутися до Орендодавця з відповідною Заявою, якщо об'єкт оренди продовжує перебувати на реалізації.

2.8. Після підписання Договору оренди особа, яка уклала такий договір, набуває прав та обов'язків Орендаря.

3. Умови договору оренди житла з переважним правом викупу

3.1. Об'єкт оренди надається в Оренду на підставі Примірного договору (додаток 2 до цього Регламенту).

3.2. На підставі Примірного договору Орендодавець укладає індивідуальні Договори оренди, які можуть містити інші умови, що не суперечать вимогам законодавства та Регламенту.

3.3. Договір оренди та зміни до нього підлягають посвідченню та державній реєстрації у визначеному законодавством порядку за рахунок Орендаря.

3.4. Договір оренди може бути укладений на строк не менше двох місяців та не більше 10 років таким чином, щоб балансова (залишкова) вартість Об'єкта оренди протягом дії Договору оренди становила не менше 75%.

3.5. Умови Договору оренди є чинними протягом усього строку його дії. Зміни та доповнення до Договору оренди вносяться за згодою сторін у письмовій формі у вигляді додаткової угоди (додаткового договору), який є невід'ємною частиною Договору оренди.

3.6. Підставою для вселення Орендаря у Об'єкт оренди є Договір оренди та укладений на його виконання Акт приймання-передачі Об'єкта оренди.

3.7. З метою відшкодування шкоди, завданої Об'єкту оренди і майну третіх осіб внаслідок здійснення Орендарем права користування житлом, страхуванню на весь період оренди підлягає Об'єкт оренди (добровільне страхування майна проводиться від пожежі, вибуху побутового газу, землетрусу, удару блискавки, пошкодження водою (затоплення), крадіжки зі зломом, протиправних дій третіх осіб, направлених на знищення або пошкодження майна, а також інших видів ризиків, притаманних нерухомому майну) та страхування цивільної відповідальності Орендодавця перед третіми особами для уникнення сплати компенсації за завдання Орендарем внаслідок користування Об'єктом оренди шкоди майну третіх осіб, а також шкоди життю та/або здоров'ю третіх осіб.

Договори страхування зі страховою компанією укладаються Орендодавцем самостійно та щорічно поновлюються упродовж усього строку дії цього Договору.

Орендар компенсує вартість страхових платежів протягом строку дії укладених договорів страхування, починаючи з дати укладання Договору оренди. Загальна вартість компенсації розраховується як сума сплачених Орендодавцем страхових внесків, збільшена на суму податку на додану вартість.

3.8. Після укладення Договору оренди, Орендар зобов'язаний укласти договори на оплату житлово-комунальних послуг та здійснювати їх оплату або до укладення таких договорів компенсувати Орендодавцеві понесені ним витрати на оплату житлово-комунальних послуг, якщо це передбачено Договором оренди. Загальна вартість компенсації розраховується як сума понесених Орендодавцем витрат на оплату житлово-комунальних послуг, збільшена на суму податку на додану вартість.

Копії договорів на оплату житлово-комунальних послуг надаються Орендодавцеві після їх укладення.

3.9. Якщо протягом визначеного Договором оренди строку Орендар не уклав указані у пункті 3.8 цього Регламенту договори, Орендодавець має право розірвати Договір оренди в односторонньому порядку із наступним повідомленням Орендаря про це у порядку і спосіб, визначені Договором оренди.

3.10. Для покриття непередбачуваних витрат Орендаря, пов'язаних із обслуговуванням його зобов'язань за Договором оренди, зокрема із відшкодуванням грошових сум за завдані збитки Об'єкту оренди, а також житлу та майну третіх осіб внаслідок користування Об'єктом оренди, та в інших випадках, визначених Договором оренди, Орендар сплачує Орендодавцеві Резерв у розмірі 3% від вартості Об'єкта оренди до підписання Акту приймання-передачі Об'єкта оренди.

3.11. Орендар несе відповідальність перед Орендодавцем за шкоду, завдану Об'єкту оренди та житлу і майну третіх осіб внаслідок користування Об'єктом оренди.

Завдані Орендодавцеві збитки, що не покриваються страховим відшкодуванням, відшкодовуються за рахунок коштів Резерву шляхом списання їх Орендодавцем з рахунку Орендаря (фінансово-оперативна санкція).

3.12. Протягом строку визначеного Договором оренди Орендар зобов'язується підтримувати Резерв у розмірі 3% від вартості житла. Невикористані кошти резерву зараховуються в рахунок Накопичувальних платежів та використовуються для оплати за Договором купівлі-продажу і мають статус, аналогічний статусу накопичувальних платежів, за винятком мети використання.

3.13. Після виконання зобов'язань, передбачених в пунктах 3.7, 3.10, 4.9 цього Регламенту, Орендодавець передає Об'єкт оренди Орендарю шляхом підписання Акту приймання-передачі Об'єкта оренди.

3.14. Після підписання Акту приймання-передачі Об'єкта оренди до Орендаря переходять усі права, обов'язки та відповідальність за Об'єкт оренди.

3.15. Орендодавець здійснює розпорядження Об'єктом оренди до повної сплати Орендарем орендних платежів або до укладення Договору купівлі-продажу та виконання Орендарем обов'язку з оплати за ним.

3.16. Орендар користується Об'єктом оренди, а у випадку отримання за один календарний місяць до закінчення строку Договору оренди від Орендодавця пропозиції (оферти) щодо придбання Об'єкта оренди у приватну власність, Орендар має переважне право на його придбання.

3.17. Якщо Орендар акцептує пропозицію Орендодавця щодо придбання Об'єкта оренди, вартість сплачених Орендарем платежів на придбання Об'єкта оренди (Накопичувальні платежі) враховуються в суму, що є предметом Договору оренди, а різниця вартості сплачується Орендарем у порядку, строки і на умовах, визначених Договором оренди.

3.18. Якщо Орендар протягом одного календарного місяця з дня отримання від Орендодавця листа з пропозицією (офертою) щодо придбання Об'єкта оренди у приватну власність не надав відповіді щодо укладення договору купівлі-продажу цього об'єкту, пропозиція Орендодавця вважається відхиленою, та після спливу строку дії Договору оренди Орендодавець має право передати цей Об'єкт оренди у наступні оренду та/або запропонувати його для придбання у приватну власність іншим особам. У такому випадку Орендар зобов'язаний здійснити із Орендодавцем усі передбачені Договором оренди розрахунки та повернути Об'єкт оренди Орендодавцеві у строки, визначені Договором оренди.

3.19. Якщо Орендар протягом строку дії Договору оренди виявить намір придбати у Орендодавця Об'єкт оренди, він може направити Орендодавцеві лист з повідомленням про вручення із такою пропозицією (офертою).

3.20. Орендодавець не має права відмовитись від укладання Договору купівлі-продажу, якщо Орендарем своєчасно та у повному обсязі виконуються умови Договору оренди.

3.21. Оформлення права власності на Об'єкт оренди здійснюється в установленому порядку на підставі укладеного Договору купівлі-продажу.

3.22. Витрати щодо нотаріального посвідчення Договору купівлі-продажу та його державної реєстрації здійснюються за рахунок Орендаря.

3.23. Сплачені Орендарем суми Накопичувального платежу та невикористані кошти Резерву враховуються в оплату вартості Об'єкту оренди, що є предметом Договору купівлі-продажу. Різницю вартості Об'єкту оренди Орендар сплачує на умовах і у строки, визначені Договором купівлі-продажу.

3.24. Орендодавець підтверджує відсутність у Орендаря заборгованості за Договором оренди шляхом видачі йому відповідної довідки.

3.25. Орендар набуває право власності на Об'єкт оренди з моменту державної реєстрації права приватної власності.

3.26. Одночасно з державною реєстрацією права приватної власності за Орендарем припиняється право комунальної власності на Об'єкт оренди.

3.27. Орендодавець має право запропонувати громадянам для Оренди майбутні Об'єкти оренди у незавершених будівництвом об'єктах, будівництво яких профінансовано Орендодавцем.

3.28. Передача в Оренду Об'єктів оренди, зазначених у пункті 3.27 цього Регламенту здійснюється на підставі Договору резервування.

Укладання Договору резервування здійснюється на підставі документів і у порядку, визначеному у пунктах 2.1-2.7 цього Регламенту. Після підписання Договору резервування особа, яка уклала такий договір, набуває прав та обов'язків Майбутнього орендаря.

3.29. Укладання Договору резервування передбачає оплату Орендарем Накопичувальних платежів за майбутній Об'єкт оренди до моменту укладення Договору оренди. Порядок визначення суми накопичувальних платежів зазначено в пунктах 4.2-4.4 цього Регламенту.

3.30. Після оформлення Орендодавцем права комунальної власності на Об'єкт оренди між Орендодавцем та Орендарем на підставі Договору резервування укладається Договір оренди, відповідно до умов якого, всі сплачені Орендарем Накопичувальні платежі зараховуються в якості оплати за Договором оренди.

4. Формування орендних платежів

4.1. Орендні платежі складаються з Накопичувального платежу та плати за користування об'єктом оренди – Винагороди (доходу) Орендодавця.

4.2. Накопичувальний платіж періодично (щомісяця) сплачується Орендарем в рахунок майбутнього викупу Об'єкта оренди на підставі Договору купівлі-продажу, який може бути укладений у майбутньому.

4.3. Вартість викупу Об'єкта оренди визначається за результатами проведеної незалежної експертної оцінки сертифікованим фахівцем до укладення Договору оренди. Якщо Орендар відмовиться протягом строку дії Договору оренди викупити Об'єкт оренди, Орендодавець повертає сплачені Орендарем суми Накопичувального платежу протягом строку та на умовах, визначених Договором оренди, за винятком фінансових санкцій.

4.4. Щомісячна сума Накопичувального платежу розраховується за наступною формулою:

$$\frac{\text{(Вартість викупу Об'єкта оренди)} - \text{(Сума Резерву)}}{\text{(Строк дії Договору оренди)}}$$

4.5. Щомісячний розмір Винагороди (доходу) визначається за результатами незалежної експертної оцінки вартості оренди житла, яка переглядається щорічно. Загальна сума Винагороди (доходу), без урахування Накопичувального платежу та Резерву, не може перевищувати вартості Об'єкта оренди.

4.6. Винагорода (дохід) Орендодавця за перший місяць оренди розраховується виходячи з кількості календарних днів з дати підписання Договору оренди до завершення поточного місяця, в якому укладено Договір оренди.

4.7. Якщо Орендодавець надав документи, які надають йому право на застосування коефіцієнту до розміру Винагороди (доходу) визначеного в п. 4.5 даного Регламенту, затвердженого Рішенням Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945, такий коефіцієнт підлягає застосуванню при розрахунку розміру Винагороди (доходу) за Договором оренди.

4.8. Якщо після укладення Договору оренди Орендодавець набув статусу, що дозволяє застосування коефіцієнту до визначеного розміру Винагороди (доходу) (п 4.6 даного Регламенту), затвердженого Рішенням Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945, такий коефіцієнт підлягає застосуванню після надання Орендодавцеві копії документу, що свідчить про присвоєння відповідного пільгового статусу та укладення відповідної додаткової угоди до Договору оренди. Копії документів надаються разом із заявою складеною у довільній формі.

За результатами розгляду заяви та доданих до неї документів, у разі, якщо надані документи підтверджують право Орендаря на застосування коефіцієнту до визначеного розміру Винагороди (доходу) (п 4.5 даного Регламенту) Орендодавець

ухвалює відповідне рішення, здійснює перерахунок розміру Винагороди (доходу) та готує зміни до Договору оренди.

Перерахунок розміру Винагороди (доходу) застосовується з дати, наступної після внесення змін до Договору оренди.

4.9. Орендар сплачує орендні платежі після підписання Договору оренди в строки та на умовах, зазначених в Договорі оренди. До підписання Акту приймання-передачі Об'єкта оренди, Орендарем сплачується Накопичувальний платіж за перший та останній місяці оренди.

4.10. Платежі здійснюються у національній валюті України – гривні.

5. Умови користування Об'єктом оренди

5.1. Орендар має право на проживання у Об'єкті оренди протягом строку, визначеного Договором оренди.

5.2. Орендар зобов'язаний:

5.2.1. дотримуватися умов Договору оренди і правил користування жилими приміщеннями та утримання багатоквартирних будинків;

5.2.2. своєчасно, у визначені Договором оренди строки, сплачувати орендні платежі, а також сплачувати інші платежі, визначені цим Регламентом та Договором оренди;

5.2.3. дбайливо ставитися до Об'єкта оренди, обладнання та облаштування у ньому (за такої наявності), за потреби та письмової згоди Орендодавця проводити поточний ремонт Об'єкта оренди за власні кошти, а при звільненні Об'єкта оренди повернути його у стані не гіршому, ніж на момент підписання Акту приймання-передачі Об'єкта оренди;

5.2.4. Орендар на вимогу Орендодавця зобов'язаний надати житло для огляду та не чинити перешкод у доступі уповноваженим працівникам Орендодавця до Об'єкта оренди;

5.2.5. звільнити Об'єкт оренди у випадках, визначених Договором оренди.

5.3. Орендарю забороняється:

5.3.1. змінювати та вимагати заміну житла, взятого в Оренду;

5.3.2. реєструвати місце проживання за адресою Об'єкта оренди;

5.3.3. здійснювати перепланування, реконструкцію та капітальний ремонт Об'єкта оренди без дозволу Орендодавця;

5.3.4. вчиняти інші дії визначені Договором оренди та законодавством.

5.4. Якщо Орендар, незважаючи на письмове попередження Орендодавця, використовує Об'єкт оренди не за призначенням і з порушенням умов Договору

оренди, Орендодавець має право вимагати розірвання Договору оренди, а також відшкодування заподіяних Орендодавцеві збитків.

6. Припинення відносин Оренди

6.1. Відносини Оренди, що регулюється цим Регламентом, припиняються за волевиявленням сторін Договору оренди або на підставі судового рішення.

6.2. Відносини, що виникли за волевиявленням сторін Договору оренди і не припинені на підставі судового рішення, припиняються на підставі укладеної додаткової угоди до Договору оренди.

6.3. У разі розірвання Договору оренди за рішенням суду, повернення коштів здійснюється відповідно до такого рішення.

6.4. У разі розірвання Договору оренди за згодою сторін, повернення коштів здійснюється відповідно до умов Договору оренди.

6.5. У разі розірвання Договору оренди Орендар та інші особи, які проживають разом з ним, підлягають виселенню з Об'єкту оренди без надання їм іншого житлового приміщення.

6.6. У разі розірвання чи припинення Договору оренди Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві Об'єкт оренди на умовах, зазначених у Договорі оренди, та провести розрахунки орендних платежів, житлово-комунальних послуг та інших платежів, передбачених Договором оренди.

За відсутності добровільного вирішення питання проведення розрахунків за Договором оренди Орендодавець має право стягувати з Орендаря орендні платежі, в тому числі штрафні санкції, у порядку передбаченому Договором оренди або у судовому порядку.

6.7. У випадку припинення дії Договору оренди у зв'язку з виплатою Орендарем повної суми орендних платежів, Орендодавець, на вимогу Орендаря, видає довідку про сплату у повному обсязі вартості орендних платежів.

6.8. У випадку дострокового розірвання Договору оренди, не пов'язаного із викупом Об'єкта оренди, Орендодавець надає Орендареві Акт, яким фіксується факт повернення Орендарем Об'єкта оренди та оплати ним усіх, передбачених Договором оренди, платежів.

6.9. При наявності однієї з підстав для дострокового припинення Договору оренди з ініціативи Орендодавця, передбачених умовами Договору оренди, Орендодавець повідомляє Орендареві у спосіб, передбачений умовами Договору.

6.10. У разі дострокового розірвання Договору Орендар та інші особи, які проживають разом з ним, підлягають виселенню з житла без надання їм іншого житлового приміщення з дати його припинення.

6.11. Орендар зобов'язаний добровільно звільнити житло та передати його Орендодавцю за Актом повернення з оренди орендованого Об'єкту згідно умов Договору оренди.

6.12. У разі порушення Орендарем умов щодо повернення орендованого Об'єкту з оренди, Орендодавець встановлює цей факт у складі відповідної комісії та передає спір на розгляд до суду. У такому випадку Орендар сплачує усі штрафні неустойки та відшкодовує усі збитки пов'язані з судовим розглядом справи.

6.9. У разі смерті Орендаря всі права та обов'язки за Договором оренди переходять до спадкоємців (успадковуються). Відмова спадкоємців від Договору оренди здійснюється у порядку, встановленому статтею 1273 Цивільного кодексу України.

6.10. У разі припинення Договору оренди у зв'язку зі збігом строку, на який його було укладено, та не укладення з будь-яких причин Договору купівлі-продажу, Об'єкт оренди передається в Оренду іншому орендареві (іншій особі), яка відповідає умовам цього Регламенту.

Додаток 1
до Регламенту надання житла
в оренду з переважним правом викупу

Директору
КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ
«ЖИТЛО-ІНВЕСТ»

Гр. _____

місце проживання зареєстровано за адресою:

Паспорт: серія __ № _____ виданий

РНОКПП: _____

адреса для листування:

адреса електронної пошти: _____

моб. тел. _____

ЗАЯВА

Прошу розглянути можливість укладення зі мною договору оренди житла з переважним правом викупу/договору резервування (необхідне залишити) на наступних умовах:

1. Строк оренди _____ років.
2. Адреса (майбутнього)¹ житла: _____
3. Житло, № (проектний): _____
4. Технічна характеристика (майбутнього) житла:

поверх _____	загальна площа _____ кв. м
кількість кімнат _____	житлова площа _____ кв. м

5. Окрім мене в квартирі будуть проживати члени моєї сім'ї та/або інші особи, за дії яких я відповідаю, а саме:

ПІБ	Ступінь споріднення	Рік народження

6. Із Регламентом надання житла в оренду з переважним правом викупу, затвердженим наказом підприємства від 21.08.2023 № 22 заявник ознайомлений(на) _____.
(підпис)

¹ У дужках зазначається інформація для укладення договору резервування

7. Згідно мети договору, указанного у цій заяві, я, _____ даю згоду КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» на обробку моїх персональних даних, у тому числі конфіденційної інформації, а саме на: збирання, реєстрацію, накопичення, зберігання, адаптування, зміну, поновлення, використання і поширення (розповсюдження, реалізація, передача третім особам в інтересах захисту прав та законних інтересів КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ», національної безпеки, економічного добробуту та прав людини), знеособлення, знищення персональних даних, у тому числі з використанням інформаційних (автоматизованих) систем своїх персональних даних, і підтверджую, що зміст наданих мною персональних даних є відповідним, адекватним та ненадмірними стосовно визначеної мети їх обробки _____.

(підпис)

Додатки:

- копії паспортів громадянина України заявника та другого з подружжя;
- копії довідок з Державного реєстру фізичних осіб-платників податків із зазначенням номеру реєстраційної картки платника податку заявника та другого з подружжя;
- копія з витягу з Реєстру територіальної громади – для власників паспортів у формі ID-картки із безконтактним електронним носієм заявника та другого з подружжя;
- копія свідоцтва про шлюб;
- копія документу, що свідчить про присвоєння відповідного пільгового статусу громадян;
- довідка з районної в місті Києві державної адміністрації про перебування громадян на квартирному обліку.

Підпис: _____

П.І.Б _____

Дата: _____

Ідентифікацію та верифікацію заявника та доданих до неї документів здійснив(ла),

_____/ Підпис: _____

(П.І.Б фахівця Орендодавця)

Дата: _____

**ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
ОРЕНДИ ЖИТЛА З ПЕРЕВАЖНИМ ПРАВОМ ВИКУПУ**

м. Київ

« ___ » _____ 20__

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ), в особі директора Погребного Віктора Петровича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони (далі – **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**) та

_____ (прізвище, ім'я, по батькові, паспортні дані, номер. інд. коду (РНОКПП), інформація про

_____ реєстрацію або декларування місця проживання, місце фактичного проживання; (номер,

_____ серія, дата документа, що свідчить про присвоєння відповідного пільгового статусу; номер,

_____ серія, дата довідка відповідної районної в місті Києві державної адміністрації про перебування

_____ на квартирному обліку) – для пільгових категорій

(далі – **ОРЕНДАР**) з другої сторони, які спільно за текстом іменуються **СТОРОНИ**, а кожна окремо, як **СТОРОНА**, уклали цей Договір оренди житла з переважним правом викупу (далі – **Договір**) про наступне:

1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ, ЯКІ ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ У ДОГОВОРІ

1.1. Вартість житла, що передається в оренду (далі – вартість житла) – сума коштів, яка визначається на договірних засадах та включає в себе накопичувальні платежі, резерв непередбачених витрат та залишкову плату, яка сплачується за Договором купівлі-продажу житла.

1.2. Накопичувальний платіж – частина вартості Житла, яка щомісяця сплачується **ОРЕНДАРЕМ** в рахунок майбутнього викупу Об'єкта оренди на підставі Договору купівлі-продажу, який може бути укладений у майбутньому.

1.3. Винагорода (дохід) **ОРЕНДОДАВЦЯ** – плата за користування житлом на умовах оренди, розмір якої встановлюється у Договорі і не включає в себе суму накопичувальних платежів, резерву та залишкової плати за Договором купівлі-продажу.

1.4. Житло – житлове приміщення, призначене та придатне для постійного проживання в ньому (квартира), що передається в оренду за цим Договором.

1.5. Орендні платежі – щомісячні платежі, які включають винагороду (дохід) **ОРЕНДОДАВЦЯ**, а також накопичувальні платежі.

1.6. Резерв непередбачених витрат (далі – Резерв) – кошти **ОРЕНДАРЯ**, призначені для погашення непередбачених витрат, пов'язаних з обслуговуванням його зобов'язань.

1.7. Інші терміни вживаються у значеннях, визначених законодавством.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язується передати, а ОРЕНДАР зобов'язується прийняти у строкове та платне користування квартиру за адресою _____ (надалі – Житло) для проживання у ньому на строк та плату згідно цього Договору, а також надає ОРЕНДАРЮ переважне право на укладення Договору купівлі-продажу цього житла в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

2.2. Загальні характеристики Житла, що передається в оренду з переважним правом викупу:

- квартира № __
- поверх __
- кількість кімнат __
- загальна площа __ кв. м
- житлова площа __ кв. м

2.3. Житло належить ОРЕНДОДАВЦЕВІ на праві комунальної власності згідно з _____ та вільне від додаткових обтяжень і зобов'язань перед третіми особами.

2.4. ОРЕНДОДАВЕЦЬ надає Житло в оренду з переважним правом викупу на підставі Рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945 «Про надання комунальним підприємством «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) житла в оренду з переважним правом викупу» (далі – Рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945).

2.5. Оціночна вартість Житла станом на _____ становить _____ грн. і визначена на підставі звіту від _____ про експертну оцінку його вартості складеного суб'єктом оціночної діяльності _____.

2.6. Згідно п.п. 4.4. п. 4 Рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945 оціночна ринкова вартість продажу житла залишається незмінною на строк дії цього Договору.

2.7. Цільове призначення Житла – для проживання ОРЕНДАРЯ та/або членів його сім'ї та/або інших осіб, за дії яких він відповідає, і які проживають разом із ОРЕНДАРЕМ.

2.8. ОРЕНДАР підписанням цього Договору підтверджує про своє ознайомлення із Рішенням Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945.

2.9. Цей Договір не є правовстановлюючим документом, що свідчить про перехід права власності на зазначене в цьому Договорі житло від ОРЕНДОДАВЦЯ до ОРЕНДАРЯ. На відносини за цим Договором не поширюється дія ст.810¹ Цивільного кодексу України та інші норми чинного законодавства, які регулюють відносини оренди з викупом та відносини лізингу (фінансового лізингу).

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ЖИТЛА В ОРЕНДУ

3.1. Зазначене в п.2.2 цього Договору Житло повинно бути передане ОРЕНДОДАВЦЕМ та прийняте ОРЕНДАРЕМ протягом 5 робочих днів з моменту нотаріального посвідчення цього Договору та державної реєстрації права оренди за цим Договором, але не раніше сплати ОРЕНДАРЕМ платежів визначених у п.п. 6.1.-6.1.3. цього Договору.

3.2. Передача Житла здійснюється за Актом приймання-передачі.

3.3. Житло вважається переданим в оренду з моменту підписання Акту приймання-передачі.

3.4. ОРЕНДАР зобов'язаний, протягом 5 робочих днів з моменту підписання Акту приймання-передачі Житла, самостійно і від власного імені подати документи на укладення договорів щодо надання житлово-комунальних послуг, та зобов'язаний надати копію усіх зазначених договорів або повідомлення (заяви) про приєднання до публічних договорів ОРЕНДОДАВЦЮ протягом 5 робочих днів з моменту їх укладання.

4. СТРОК ОРЕНДИ

4.1. Строк оренди складає ____ років з моменту прийняття Житла, що передається в оренду, за Актом приймання-передачі та закінчується «__» _____ 20__ року (включно).

4.2. Якщо протягом строку оренди ОРЕНДАР ініціює реалізацію свого переважного права на викуп Житла та СТОРОНИ укладають Договір купівлі-продажу Житла, строк оренди вважається таким, що припинився, з моменту державної реєстрації права приватної власності на Житло.

4.3. Якщо протягом вказаного у п. 4.1. цього Договору строку ОРЕНДАР не реалізує свого права на купівлю Житла, ОРЕНДОДАВЕЦЬ припиняє цей Договір у визначеному цим Договором порядку і строки.

5. ПОРЯДОК ФОРМУВАННЯ, РОЗМІР, ФОРМА І СТРОКИ ВНЕСЕННЯ ОРЕНДНИХ ПЛАТЕЖІВ ТА УМОВИ ЇХ ПЕРЕГЛЯДУ

5.1. Орендні платежі складаються з Накопичувального платежу та Винагороди (доходу) ОРЕНДОДАВЦЯ, які сплачуються ОРЕНДАРЕМ у порядку і розмірах визначених цим Договором.

5.2. Накопичувальний платіж щомісячно вноситься до 5 числа місяця, наступного за звітним місяцем в сумі _____ грн. без ПДВ на банківський рахунок ОРЕНДОДАВЦЯ: UA _____ в _____ з призначенням платежу наступного змісту:

«Накопичувальний платіж за _____ місяць по договору оренди від _____, зареєстрованого в реєстрі за № _____, по кв. _____ за адресою _____, без ПДВ».

Накопичувальний платіж за перший та останній місяці оренди ОРЕНДАР сплачує у строки, визначені у п.6.1. цього Договору.

5.3. Відповідно до п.4.3. Рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 6904/6945, Винагорода (дохід) розраховується ОРЕНДОДАВЦЕМ за результатами незалежної експертної оцінки вартості оренди Житла, яка переглядається щорічно.

5.4. Винагорода (дохід) ОРЕНДОДАВЦЯ сплачується ОРЕНДАРЕМ щомісячно в сумі _____ грн., в тому числі ПДВ за фактичний період оренди та не нараховується після припинення цього Договору у випадку, зазначеному в п.п.4.2, 4.3 цього Договору.

Винагорода (дохід) ОРЕНДОДАВЦЯ за перший місяць оренди складає _____ грн., в тому числі ПДВ, виходячи з кількості календарних днів з дати підписання цього Договору до завершення поточного місяця.

5.5. Винагорода (дохід) сплачується не пізніше 5 числа місяця, наступного за звітним на банківський рахунок ОРЕНДОДАВЦЯ UA _____ в _____ з призначенням платежу наступного змісту:

«Винагорода за _____ місяць по договору оренди від _____, зареєстрованого в реєстрі за № _____, по кв. _____ за адресою _____, в т.ч. ПДВ».

5.6. Орендні платежі сплачуються в національній валюті України – гривні – шляхом безготівкового перерахування грошових коштів та вважаються перерахованими з моменту зарахування коштів на рахунки ОРЕНДАРЯ.

5.7. ОРЕНДАР має право за власним бажанням сплачувати додаткові суми накопичувального платежу, ніж визначені п.5.2. цього Договору.

5.8. Відповідно до п. 5.3. цього Договору, ОРЕНДОДАВЕЦЬ здійснює перегляд суми винагороди (доходу), зазначеної в п.5.4 щорічно до 01 квітня.

5.9. За результатами перегляду ОРЕНДОДАВЕЦЬ надсилає ОРЕНДАРЄВІ новий розрахунок орендних платежів та зміни до Договору оренди. Договір про внесення змін підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

6. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ РОЗРАХУНКІВ ЗА ІНШИМИ ПЛАТЕЖАМИ

6.1. ОРЕНДАР зобов'язується протягом 2 робочих днів з моменту нотаріального посвідчення цього Договору та державної реєстрації права оренди сплатити на поточний рахунок ОРЕНДОДАВЦЯ:

6.1.1. Накопичувальний платіж за перший та останній місяці оренди.

6.1.2. Суму Резерву непередбачених витрат у розмірі _____ грн.

6.1.3. Суму компенсації вартості страхування (за поточний період від дати укладення цього Договору) у розмірі _____ грн., збільшену на суму вартості податку на додану вартість, відповідно до укладеного ОРЕНДОДАВЦЕМ Договору страхування.

6.2. Житлово-комунальні послуги оплачуються ОРЕНДАРЄМ самостійно на підставі ухвалених рішень співвласників будинку, у тому числі загальних зборів ОСББ, та/або укладених ОРЕНДАРЄМ договорів, у тому числі публічних договорів приєднання, та згідно цін/тарифів/внесків експлуатуючої організації (управителя) або ОСББ та виконавців комунальних послуг.

Якщо оплата житлово-комунальних послуг здійснюється на підставі укладених ОРЕНДОДАВЦЕМ договорів із експлуатуючою організацією (управителем), у тому числі ОСББ та виконавців комунальних послуг, загальна вартість відшкодування розраховується як сума понесених ОРЕНДОДАВЦЕМ витрат на оплату житлово-комунальних послуг, збільшена на суму податку на додану вартість.

6.3. Витрати за користування електронними комунікаційними мережами (стаціонарним телефонним зв'язком, радіотрансляційною, телевізійною, інтернет мережами тощо) оплачуються ОРЕНДАРЄМ самостійно на підставі укладених ОРЕНДАРЄМ договорів, у тому числі публічних договорів приєднання, та згідно цін/тарифів відповідних операторів електронних комунікацій та/або постачальників електронних комунікаційних послуг.

6.4. ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право здійснювати контроль за своєчасною оплатою комунальних та інших платежів, пов'язаних з користуванням Житла, для цього ОРЕНДАР, на вимогу і у визначений ОРЕНДОДАВЦЕМ строк, зобов'язаний надати документи на підтвердження відсутності такої заборгованості.

6.5. Оплата вартості нотаріальних послуг, пов'язаних з нотаріальним посвідченням цього Договору та Договорів про внесення змін до цього Договору, а також додатків (у разі визначення умовами цього Договору у тому числі додатковими договорами до нього), здійснюється за рахунок ОРЕНДАРЯ.

7. ВІДШКОВУВАННЯ СТРАХОВИХ ПЛАТЕЖІВ

7.1. Житло підлягає страхуванню на весь період оренди, зокрема від пожежі, вибуху побутового газу, землетрусу, удару блискавки, пошкодження водою (затоплення), крадіжки зі зломом, протиправних дій третіх осіб, направлених на знищення або пошкодження майна, а також інших видів ризиків, притаманних нерухомому майну. Для цього ОРЕНДОДАВЕЦЬ забезпечує щорічне страхування, як Житла, так і відповідальності перед третіми особами

за завдану шкоду майну третіх осіб, а також шкоду життю та/або здоров'ю третіх осіб (далі – страхування відповідальності перед третіми особами) шляхом укладання із страховою компанією (страховиком) відповідних договорів.

7.1.1. Договори страхування зі страховою компанією укладаються ОRENДОДАВЦЕМ самостійно та щорічно поновлюються упродовж усього строку дії цього Договору.

7.2. Загальна вартість відшкодування страхових платежів розраховується як сума сплачених ОRENДОДАВЦЕМ страхових платежів, збільшена на суму податку на додану вартість.

7.3. ОRENДАР щорічно зобов'язаний здійснювати відшкодування вартості страхування Житла та відповідальності перед третіми особами, протягом _____ календарних днів з дати направлення ОRENДОДАВЦЕМ рахунку на відшкодування сплачених ОRENДОДАВЦЕМ страхових платежів відповідно п.7.2. цього Договору.

ORENДОДАВЕЦЬ виставляє рахунки на відшкодування страхування шляхом їх надсилання ОRENДАРЮ у спосіб, передбачений п.п.16.3-16.3.1 цього Договору.

7.4. ОRENДОДАВЕЦЬ контролює своєчасність відшкодування ОRENДАРЕМ вартості страхування Житла та відповідальності перед третіми особами, а у разі порушення ОRENДАРЕМ обов'язку щодо щорічного відшкодування страхових платежів за цим Договором, має право самостійно стягнути з ОRENДАРЯ відповідну суму коштів за рахунок коштів Резерву, згідно п.8.3 цього Договору.

8. ПОРЯДОК ФОРМУВАННЯ РЕЗЕРВУ НЕПЕРЕДБАЧЕНИХ ВИТРАТ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ОБСЛУГОВУВАННЯМ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ОRENДАРЯ

8.1. Формування Резерву непередбачених витрат, пов'язаних з обслуговуванням зобов'язань ОRENДАРЯ, проводиться за рахунок ОRENДАРЯ шляхом перерахування коштів на рахунок ОRENДОДАВЦЯ згідно п.6.1.2 цього Договору.

8.2. Розмір Резерву за цим Договором становить 3% від вартості Житла, зазначеної у п.2.5 цього Договору.

8.3. ОRENДОДАВЕЦЬ може самостійно, без згоди ОRENДАРЯ, використовувати кошти Резерву для погашення документально підтверджених зобов'язань ОRENДАРЯ, що виникли відповідно до умов цього Договору, а саме:

- несплаченого щорічного відшкодування страхового внеску, згідно п.7.3. цього Договору;

- несплачених житлово-комунальних платежів, а саме: внесків до експлуатуючої організації (управителя) або ОСББ, що буде здійснювати управління спільним майном будинку, оплати за фактично використаний обсяг теплової енергії, електричної енергії, холодної та гарячої води (в тому числі водовідведення) відповідно до показань індивідуальних поквартирних приладів обліку теплової енергії, електричної енергії, холодної та гарячої води у приміщенні, а також плати за користування електронними комунікаційними мережами (стаціонарним телефонним зв'язком, радіотрансляційною, телевізійною, інтернет мережами тощо) операторів електронних комунікацій та/або постачальників електронних комунікаційних послуг;

- суму вартості відновлення Житла;

- суми неустойки, три відсотка річних, інфляційні втрати за грошовими зобов'язаннями перед ОRENДОДАВЦЕМ та іншими особами, відповідно до цього Договору;

- суми судових витрат на виконання ОRENДАРЕМ грошових зобов'язань за цим Договором;

- інших випадках, визначених цим Договором.

8.4. Невикористані кошти Резерву зараховуються в рахунок зобов'язання ОRENДАРЯ як Покупця за договором купівлі-продажу у разі реалізації ОRENДАРЕМ переважного права на викуп Житла.

8.5. У разі, якщо ОРЕНДАР не використає своє переважне право на викуп Житла протягом визначеного цим Договором строку, за умови, що ОРЕНДАРЕМ виконано зобов'язання за цим Договором перед ОРЕНДОДАВЦЕМ та іншими особами в повному обсязі, невикористані кошти Резерву повертаються ОРЕНДАРЕВІ після закінчення дії цього Договору та складання Акту повернення з оренди орендованого Житла, у строки і порядку, визначених в п.15.13 цього Договору.

8.6. У випадку, якщо ОРЕНДАРЕМ не виконано грошові зобов'язання за цим Договором перед ОРЕНДОДАВЦЕМ та іншими особами, СТОРОНИ підписують Акт звірки, що підтверджує безспірні зобов'язання ОРЕНДАРЯ.

З метою виконання зобов'язань ОРЕНДАРЯ перед іншими особами, згідно п. п.6.2-6.4 цього Договору, ОРЕНДОДАВЕЦЬ за рахунок невикористаних коштів Резерву виконує зобов'язання перед іншими особами.

8.7. Невикористані кошти Резерву не є авансом, попередньою оплатою, поворотною фінансовою допомогою та не є видом забезпечення виконання зобов'язання в розумінні ч. 1. ст. 546 Цивільного кодексу України. Кошти Резерву є іншим видом забезпечення виконання ОРЕНДАРЕМ зобов'язання за цим Договором.

9. ПОРЯДОК РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НА ВИКУП ЖИТЛА

9.1. ОРЕНДАР має переважне право протягом строку дії цього Договору придбати у ОРЕНДОДАВЦЯ Житло за ціною, визначеною у п.2.5 цього Договору, шляхом звернення до ОРЕНДОДАВЦЯ у спосіб, передбачений п.п 16.3-16.3.2 цього Договору із пропозицією (офертою) укласти Договір купівлі-продажу житла, що є об'єктом оренди за цим Договором.

9.2. ОРЕНДОДАВЕЦЬ, упродовж дії цього Договору, не має права вчиняти будь-які дії, пов'язані з відчуженням Житла іншим особам, та відмовитись від укладання Договору купівлі-продажу з ОРЕНДАРЕМ згідно п.9.1 цього Договору, якщо ОРЕНДАРЕМ своєчасно та у повному обсязі виконуються умови цього Договору.

9.3. ОРЕНДОДАВЕЦЬ, відповідно до п.2.6 цього Договору, не має права змінювати у Договорі купівлі-продажу вартість Житла, визначеного п.2.5 цього Договору.

9.4. Оформлення права власності на Житло здійснюється в установленому законодавством порядку на підставі укладеного між ОРЕНДОДАВЦЕМ та ОРЕНДАРЕМ Договору купівлі-продажу Житла.

9.5. Сума накопичувального платежу та невикористаного Резерву зараховується в якості оплати за Договором купівлі-продажу, укладеним відповідно до п.9.1 та п.9.4 цього Договору.

9.6. У разі, якщо ОРЕНДАР не використає своє переважне право на викуп Житла протягом визначеного цим Договором строку, за умови, що ОРЕНДАРЕМ виконані зобов'язання за цим Договором перед ОРЕНДОДАВЦЕМ та іншими особами в повному обсязі, суми накопичувального платежу та Резерву повертаються ОРЕНДАРЕВІ після закінчення дії цього Договору та складання Акту повернення з оренди орендованого Житла у строки і порядку, визначені у п.13.2.4 та п.15.13 цього Договору.

9.7. У випадку, якщо ОРЕНДАРЕМ не виконано грошові зобов'язання за цим Договором перед ОРЕНДОДАВЦЕМ та іншими особами на момент припинення дії цього Договору, СТОРОНИ підписують Акт звірки, що підтверджує безспірне зобов'язання ОРЕНДАРЯ. У разі недостатності коштів Резерву для покриття зобов'язань ОРЕНДАРЯ, ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право виконати ці зобов'язання за рахунок коштів Накопичувального платежу.

У такому випадку ОРЕНДОДАВЕЦЬ повертає ОРЕНДАРЕВІ у строки і порядку, визначені у п.13.2.4 та п.15.13 цього Договору, різницю невикористаних коштів Резерву та Накопичувального платежу.

10. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

10.1 ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право:

- здійснювати перевірку порядку використання ОРЕНДАРЕМ Житла, що орендується, у відповідності до умов цього Договору не рідше одного разу на __ (зазначити строк). За результатами обстеження стану Житла ОРЕНДОДАВЕЦЬ складає Акт обстеження Житла;

- розпоряджатися Житлом з дотриманням умов цього Договору до сплати ОРЕНДАРЕМ орендних платежів у повному обсязі або до отримання пропозиції (оферти) від ОРЕНДАРЯ відповідно до п.9.1 цього Договору;

- здійснювати контроль за своєчасною оплатою житлово-комунальних та інших платежів, пов'язаних з користуванням Житлом.

10.2. ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язується:

- передати ОРЕНДАРЕВІ зазначене у п.2 цього Договору Житло згідно з Актом приймання-передачі;

- на вимогу ОРЕНДОДАВЦЯ проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння;

- передати ОРЕНДАРЕВІ зазначене Житло у власність після укладення Договору купівлі-продажу згідно умов договору та надати останньому усі необхідні документи на це Житло.

10.3. ОРЕНДОДАВЕЦЬ має також інші права та зобов'язання, передбачені цим Договором та чинним законодавством.

11. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

11.1. ОРЕНДАР має право:

- користуватися зазначеним у п.2.1 та п.2.2 цього Договору Житлом, а після реалізації права переважного викупу житла та укладення Договору купівлі-продажу і здійснення оплати за таким договором у повному обсязі, набути право власності на це Житло;

- обладнати Житло, що орендується, на власний розсуд, відповідно до технічних характеристик Житла;

- реалізувати переважне право на викуп Житла в будь-який момент, але не раніше, ніж через 2 (два) місяці, після укладення цього Договору;

11.2. ОРЕНДАР зобов'язується:

- прийняти Житло у строкове користування, а за умови настання обставин передбачених п.9.1 цього Договору у власність;

- своєчасно здійснювати сплату комунальних платежів та інших витрат, пов'язаних з користуванням Житла, згідно цього Договору;

- використовувати Житло лише для проживання в ньому;

- забезпечувати збереження Житла;

- здійснювати за власний рахунок і на власний ризик профілактичне обслуговування Житла;

- сплачувати своєчасно орендні та інші платежі в розмірі та у порядку, визначеному цим Договором, а також за договорами, що укладатимуться на підставі цього Договору;

- здійснювати за власний рахунок і на власний ризик поточний та капітальний ремонт, перепланування та реконструкцію Житла лише за письмовою згодою ОРЕНДОДАВЦЯ та з дотриманням законодавства;

- на вимогу ОРЕНДОДАВЦЯ надати документи на підтвердження відсутності заборгованості за житлово-комунальними послугами та іншими платежами, передбаченими цим Договором;

- забезпечити представникам ОРЕНДОДАВЦЯ безперешкодний доступ до Житла у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення ОРЕНДАРЕМ правил тиші або використання Житла, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням ОРЕНДАРЕМ умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Житла ОРЕНДОДАВЕЦЬ повідомляє ОРЕНДАРЕВІ принаймні за один робочий день (телефонним або іншим зв'язком), крім випадків, коли доступ до Житла необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Житлу чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру. У разі виникнення таких ситуацій ОРЕНДАР зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків;

- у разі зміни паспорту, прізвища, ім'я, по батькові, номеру телефону, електронної пошти або інших відомостей, наданих ОРЕНДОДАВЦЮ при укладенні цього Договору, письмово повідомити про це ОРЕНДОДАВЦЯ;

- повернути Житло ОРЕНДОДАВЦЕВІ у випадку дострокового розірвання Договору у стані, в якому він отримав Житло за Актом приймання-передачі або відшкодувати вартість відновлення Житла згідно Акту повернення з оренди орендованого Житла. Вартість відшкодування на відновлення житла встановлюються відповідно Акту обстеження Житла, складеного ОРЕНДОДАВЦЕМ, згідно умов абз.2 п.12.1 цього Договору.

11.3. ОРЕНДАРЮ забороняється передавати житло у суборенду.

12. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ ЖИТЛА З ОРЕНДИ

12.1. Перед складанням Акту обстеження орендованого Житла СТОРОНИ зобов'язані оглянути Житло і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором і за відповідними договорами щодо надання житлово-комунальних та інших послуг ОРЕНДАРЮ. У разі виявлення недоліків стану Житла з урахуванням нормального фактичного зносу ОРЕНДОДАВЕЦЬ зазначає про це у Акті обстеження Житла, що підписується СТОРОНАМИ та узгоджує його з ОРЕНДАРЕМ у порядку, передбаченому п.12.4, п.12.6 цього Договору.

У випадку дострокового припинення цього Договору за ініціатив ОРЕНДАРЯ, у строк не пізніше як за 3 (три) робочі дні до дати припинення цього Договору, СТОРОНИ складають Акт обстеження орендованого Житла.

У разі виявлення недоліків стану Житла ОРЕНДОДАВЕЦЬ зазначає про це у Акті обстеження Житла та узгоджує його з ОРЕНДАРЕМ у порядку, передбаченому п.12.4 та п.12.6 цього Договору.

12.2. Стан розрахунків встановлюється на підставі наданих ОРЕНДАРЕМ підтверджуючих відсутність заборгованості або платіжних документів, виданих експлуатуючою організацією (управителем) або ОСББ, виконавцями комунальних послуг, операторами електронних комунікацій та/або постачальниками електронних комунікаційних послуг.

12.3. Для припинення зобов'язань за цим Договором ОРЕНДАР зобов'язаний:

- звільнити Житло від належних ОРЕНДАРЮ та/або іншим особам речей і повернути його ОРЕНДОДАВЦЮ відповідно до Акту повернення з оренди орендованого Житла в стані, не гіршому, ніж на момент підписання Акту приймання-передачі, з урахуванням нормального

фактичного зносу, а якщо ОРЕНДАРЕМ були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом.

- сплатити орендні та інші платежі, визначені цим Договором, нараховані ОРЕНДАРЮ станом на дату підписання Акту повернення з оренди орендованого Житла, а також суми неустойки, відсотки, інфляційні втрати та суми завданих збитків(за наявності).

- відшкодувати ОРЕНДОДАВЦЮ збитки в разі погіршення стану Житла з вини ОРЕНДАРЯ (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або знищення Житла), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень.

12.4. Акти повернення з оренди орендованого Житла та Акт обстеження орендованого Житла складаються у двох оригінальних примірниках.

За результатами огляду стану Житла, СТОРОНИ підписують обидва примірники Акту обстеження орендованого Житла за адресою Житла. Один примірник Акту лишається у ОРЕНДАРЯ.

Акт повернення з оренди орендованого Житла СТОРОНИ підписують за адресою Житла, а ОРЕНДАР під час підписання указанного Акту повертає ключі від Житла, яке на момент повернення ОРЕНДОДАВЦЕВІ має бути звільнене від речей (майна) ОРЕНДАРЯ та/або членів його сім'ї та/або інших осіб, за дії яких він відповідає, і які проживали разом із ОРЕНДАРЕМ на момент виселення.

12.5. Житло вважається повернутим з оренди з моменту підписання СТОРОНАМИ Акту повернення з оренди орендованого Житла.

12.6. Якщо під час обстеження або повернення Житла ОРЕНДАР відмовляється від підписання Акту повернення Житла та/або Акту обстеження орендованого Житла відповідно до умов Договору, ОРЕНДОДАВЕЦЬ зазначає про це у відповідному акті, а його зміст вважається таким, що доведений до відома ОРЕНДАРЯ.

Якщо ОРЕНДАР створює перешкоди у доступі до Житла представників ОРЕНДОДАВЦЯ з метою складення Акту повернення Житла та/або Акту обстеження орендованого Житла, ОРЕНДОДАВЕЦЬ протягом трьох робочих днів від дати складення Акту надсилає ОРЕНДАРЮ рекомендованим листом примірник складеного Акту із указанням строку виконання зобов'язання. У випадку, якщо в обумовлені Актом строки ОРЕНДАРЕМ не буде усунуто перешкоди, ОРЕНДОДАВЕЦЬ звертається до суду щодо виселення ОРЕНДАРЯ без надання іншого житла.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ, протягом 15 робочих днів з дати отримання ОРЕНДАРЕМ Акту повернення з оренди та/або Акту обстеження орендованого Житла згідно 16.3.1 цього Договору, використовує кошти Резерву для погашення інших документально підтверджених зобов'язань ОРЕНДАРЯ згідно п.8.3 цього Договору, а також суму неустойки згідно п.13.2.3 цього Договору.

12.7. ОРЕНДОДАВЕЦЬ у строк та у порядку, визначеному в п.13.2.4 та п.15.13 цього Договору, повертає ОРЕНДАРЮ суму накопичувальних платежів та невикористаного Резерву з вирахуванням усіх невиконаних зобов'язань ОРЕНДАРЯ згідно п.8.3 цього Договору.

12.8. Поліпшення, що були зроблені ОРЕНДАРЕМ внаслідок капітального та поточного ремонтів, перепланування та реконструкцію Житла, і не можуть бути відокремленими без шкоди для Житла, лишаються ОРЕНДОДАВЦЕВІ, а їх вартість не компенсується.

13. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

13.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором СТОРОНИ несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним в Україні законодавством.

13.2. ОРЕНДАР несе наступну відповідальність за цим Договором:

13.2.1. У випадку прострочення по сплаті орендних платежів на строк більше одного місяця ОРЕНДАР сплачує пеню у розмірі подвійної ставки НБУ від суми щомісячного орендного платежу згідно п.5.5 цього Договору за кожен день прострочення.

13.2.2. У випадку нецільового використання Житла, ОРЕНДАР сплачує штраф у розмірі 10 відсотків від суми накопичувальних платежів сплачених ОРЕНДАРЕМ станом на день встановлення ОРЕНДОДАВЦЕМ факту порушення. Зазначена сума штрафу стягується ОРЕНДОДАВЦЕМ самостійно з накопичувального платежу.

13.2.3. У випадку, якщо ОРЕНДАР не повертає Житло після отримання від ОРЕНДОДАВЦЯ примірників Акту повернення з оренди орендованого Житла, ОРЕНДАР сплачує ОРЕНДОДАВЦЮ пеню у розмірі подвійної ставки НБУ від суми щомісячного орендного платежу згідно п.5.5 цього Договору за кожен день користування Житлом після п'яти робочих днів з дати надіслання ОРЕНДОДАВЦЕМ Акту повернення з оренди орендованого Житла.

13.2.4. У разі, якщо з вини ОРЕНДАРЯ цей Договір достроково припиняється, або розривається ОРЕНДОДАВЦЕМ в порядку, згідно умов цього Договору, а також у разі не укладення відповідного договору купівлі-продажу Житла, згідно п.9.1. цього Договору, ОРЕНДАР відшкодовує ОРЕНДОДАВЦЮ втрачену вигоду у розмірі 20 відсотків від суми накопичувальних платежів, сплачених ОРЕНДАРЕМ станом на день припинення цього Договору, яка стягується ОРЕНДОДАВЦЕМ самостійно з накопичувального платежу.

13.3. ОРЕНДОДАВЕЦЬ несе відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

13.4. Усі спори, що пов'язані із цим Договором, його укладанням або такі, що виникають в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів у тому числі шляхом листування між СТОРОНАМИ. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він може бути вирішений у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку, визначеному чинним в Україні законодавством.

13.5. Грошові зобов'язання ОРЕНДАРЯ з оплати орендних платежів, у тому числі неустойка, відсотки на неї та інфляційні відрахування, якщо їх вартості недостатньо буде для покриття боргу перед ОРЕНДОДАВЦЕМ, ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право стягувати у порядку і на умовах, визначених Переліком документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 29.06.1999 № 1172.

14. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ (ФОРС-МАЖОР)

14.1. СТОРОНИ звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором у разі виникнення обставин непереборної сили, які не існували під час укладання Договору та виникли поза волею СТОРІН. Під непереборною силою в цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні або невідворотні події зовнішнього щодо СТОРІН характеру або їх наслідки, які виникають без вини СТОРІН, поза їх волею або всупереч волі й бажанню СТОРІН, і які не можна, за умови застосування звичайних для цього заходів, передбачити й не можна при всій обережності й передбачливості запобігти (уникнути), у тому числі, але не винятково стихійні явища природного характеру (землетруси, повені, урагани, руйнування в результаті блискавки й т.ін.), нещастя біологічного, техногенного й антропогенного походження (вибухи, пожежі, вихід з ладу машин і устаткування, масові епідемії та ін.), обставини суспільного життя (війна, воєнні дії, блокади, громадські заворушення, прояви тероризму, масові страйки й локауті, бойкоти та ін.).

14.1.1. Форс-мажор не є автоматичною підставою для звільнення від виконання зобов'язань. СТОРОНА договору має підтвердити не тільки факт настання таких обставин, а й їхню здатність впливати на реальну можливість виконання зобов'язання за цим Договором.

14.1.2. СТОРОНИ визнають, що цей Договір укладено в умовах існуючої обставини непереборної сили, а саме під час військової агресії російської федерації проти України, та підтверджують, що жодна зі СТОРІН не буде посилатися на ці обставини як такі, що запобігають виконанню зобов'язань за цим Договором, крім випадку знищення, пошкодження або захоплення Житла внаслідок військових дій.

14.2. СТОРОНА, що не може виконувати зобов'язання за цим Договором унаслідок дії обставин непереборної сили, повинна протягом 14 календарних днів з моменту їх виникнення повідомити про це іншу СТОРОНУ у письмовій формі шляхом направлення офіційного листа у спосіб, передбачений п.п.1.6.3-16.3.1 цього Договору.

Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення про настання чи припинення обставин непереборної сили позбавляє СТОРОНУ права посилатися на них як на обставини, що звільняють від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором.

14.3. СТОРОНА, для якої склалась форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), зобов'язана надати іншій СТОРОНІ сертифікат, виданий Торгово-промисловою палатою України або Київською торгово-промисловою палатою, яким засвідчене настання форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).

14.4. СТОРОНА, для якої склалась форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), пов'язані з військовою агресією російської федерації проти України, що стала підставою введення воєнного стану, зобов'язана надати іншій СТОРОНІ документи компетентних державних органів, які посвідчують наслідки форс-мажорних обставин, пов'язаних з військовою агресією російської федерації проти України, які унеможливають виконання зобов'язання цього Договору (руйнування, пожежа, смерть тощо).

У разі, якщо форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) пов'язані з військовою агресією російської федерації проти України, що стала підставою введення воєнного стану, надання документа, виданого Торгово-промисловою палатою України, не вимагається для підтвердження наявності форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).

14.4.1. У разі настання форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), пов'язаних з військовою агресією російської федерації проти України, СТОРОНА зобов'язана надати усі належні документи, які підтверджують наявність причинно-наслідкового зв'язку між обставиною (подією) і неможливістю виконання стороною своїх конкретних зобов'язань за цим Договором у терміни, передбачені даним Договором.

14.5. У разі, коли строк дії обставин непереборної сили триває більше 6 місяців, які унеможливають виконання цього Договору, кожна із СТОРІН в установленому порядку має право розірвати цей Договір достроково шляхом направлення іншій СТОРОНІ офіційного листа у спосіб передбачений п.п.1.6.3-16.3.1 цього Договору не менш, ніж за 30 календарних днів до бажаної дати розірвання, яка обов'язково зазначається в такому листі.

14.6. Якщо обставини непереборної сили та (або) їх наслідки тимчасово перешкоджають повному або частковому виконанню зобов'язань за цим Договором, час виконання зобов'язань продовжується на час дії таких обставин або усунення їх наслідків, але не більш, ніж до кінця поточного року.

14.7. У разі, якщо у зв'язку з виникненням обставин непереборної сили та (або) їх наслідків, за які жодна із сторін не відповідає, виконання зобов'язань за цим Договором є остаточно неможливим, що підтверджується офіційними документами державних органів України, то цей Договір вважається припиненим з моменту виникнення неможливості виконання

зобов'язань за цим Договором, при цьому СТОРОНИ не звільняються від обов'язку сповістити іншу СТОРОНУ про настання обставин непереборної сили або виникнення їхніх наслідків.

14.8. Наслідки розірвання та припинення даного Договору визначаються відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства України.

15. СТРОК ДІЇ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

15.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у п.4.1 цього Договору, але у будь-якому разі не довше, ніж до моменту переходу права власності на Житло. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання СТОРОНАМИ та його нотаріального посвідчення. Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акту приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

15.2. Зміни і доповнення до Договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін шляхом укладення Договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються СТОРОНАМИ та є невід'ємними частинами цього Договору.

15.3. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

15.4. Цей Договір може бути припинений:

15.4.1. у разі, якщо після підписання цього Договору СТОРОНАМИ не підписано Акт приймання-передачі Житла. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після підписання цього Договору, якщо станом на цей день Акт приймання-передачі не підписаний через відмову ОРЕНДАРЯ, про що ОРЕНДОДАВЕЦЬ повинен скласти Акт та повідомити ОРЕНДАРЯ. У такому випадку орендні платежі не нараховуються ОРЕНДАРЕВІ як заборгованість за цим Договором;

15.4.2. у разі закінчення строку, на який його укладено згідно розділу 4 цього Договору;

15.4.3. за згодою СТОРІН на підставі Договору про припинення цього Договору з дати підписання Акту повернення Житла з оренди;

15.4.4. на вимогу будь-якої із СТОРІН цього Договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

15.5. У разі розірвання Договору за рішенням суду повернення коштів здійснюється відповідно до рішення суду.

15.6. Договір може бути достроково припинений на вимогу ОРЕНДОДАВЦЯ, якщо ОРЕНДАР:

15.6.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше 6 місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж орендна плата за 6 місяців;

15.6.2. використовує Житло не за цільовим призначенням, що підтверджується відповідним Актом, складеним ОРЕНДОДАВЦЕМ;

15.6.3. перешкоджає та/або не надає доступ співробітникам ОРЕНДОДАВЦЯ здійснювати контроль за використанням та/або станом Житла, у т.ч. технічним;

15.6.4. протягом двох місяців з дня отримання Житла за Актом приймання-передачі не уклав договори на комунальні послуги згідно п.3.4 цього Договору;

15.6.5. за результатом щорічного перегляду вартості оренди житла відмовився підписати зміни до цього Договору відповідно до п.5.9 цього Договору.

15.7. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи ОРЕНДОДАВЦЯ, передбачених п.15.6. цього договору, ОРЕНДОДАВЕЦЬ повідомляє ОРЕНДАРЕВІ листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимога про його

усунення в строк не менш, як 15, та не більш, як 30 робочих днів з дати надіслання листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні ОРЕНДОДАВЦЕМ контролю за використанням Житла). Лист пересилається у спосіб, передбачений п.п.1.6.3-16.3.1 цього Договору.

15.7.1. Якщо протягом встановленого у приписі часу ОРЕНДАР не усунув порушення, ОРЕНДОДАВЕЦЬ надсилає ОРЕНДАРЮ лист, у якому повідомляє ОРЕНДАРЄВІ про дострокове припинення Договору на вимогу ОРЕНДОДАВЦЯ. У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на вимогу про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надходження листа про дострокове припинення цього Договору у поштове відділення ОРЕНДАРЯ.

15.7.2. ОРЕНДАР зобов'язаний добровільно звільнити Житло та передати його ОРЕНДОДАВЦЮ за Актом повернення з оренди орендованого Житла не пізніше трьох календарних днів з дати припинення цього Договору, згідно розділу 12 цього Договору.

У разі виявлення недоліків стану Житла ОРЕНДОДАВЕЦЬ складає Акт обстеження Житла та узгоджує його з ОРЕНДАРЄМ у порядку, передбаченому п.12.4 та п.12.6 цього Договору.

У разі порушення ОРЕНДАРЄМ умов щодо повернення орендованого Житла з оренди, ОРЕНДОДАВЕЦЬ складає відповідний Акт, що є підставою для звернення до суду про виселення ОРЕНДАРЯ без надання іншого житлового приміщення або/та про позбавлення права користування Житлом. У такому випадку ОРЕНДАР сплачує ОРЕНДОДАВЦЮ усі суми неустойки, відсотки, інфляційні втрати та збитки, що поніс ОРЕНДОДАВЕЦЬ, та відшкодовує судові витрати, пов'язані з судовим розглядом справи.

15.8. Цей Договір може бути достроково припинений на вимогу ОРЕНДАРЯ, якщо протягом одного місяця після підписання Акту приймання-передачі ОРЕНДАР не матиме можливості використовувати Житло або приступити до виконання ремонтних робіт в Житлі через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг.

15.9. У разі припинення Договору:

- поліпшення орендованого Житла, здійснені ОРЕНДАРЄМ за рахунок власних коштів за згодою СТОРІН, які можна відокремити від орендованого Житла, не завдаючи йому шкоди, є власністю ОРЕНДАРЯ, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для Житла, – власністю ОРЕНДОДАВЦЯ;

- поліпшення Житла, які не можна відокремити без шкоди для Житла, є власністю ОРЕНДОДАВЦЯ та їх вартість компенсації не підлягає.

15.10. У разі дострокового розірвання Договору ОРЕНДАР та інші особи, які проживають разом з ним, підлягають виселенню з житла без надання їм іншого житлового приміщення.

15.11. Житло вважається поверненим ОРЕНДОДАВЦЮ з моменту підписання ОРЕНДОДАВЦЕМ та ОРЕНДАРЄМ Акту повернення з оренди орендованого Житла.

15.12. Припинення даного Договору не звільняє ОРЕНДАРЯ від обов'язку виконати усі зобов'язання, які виникли за цим Договором, у повному обсязі, враховуючи штрафні санкції, відшкодування збитків та втраченої вигоди.

15.13. У разі дострокового розірвання (припинення) Договору ОРЕНДОДАВЕЦЬ протягом 15 календарних днів від дати підписання Акту повернення з оренди орендованого Житла повертає ОРЕНДАРЄВІ суму невикористаного Резерву, а також Накопичувальні платежі сплачені ОРЕНДАРЄМ у складі орендних платежів з урахуванням вимог, зазначених в п.13.2.4. Кошти повертаються ОРЕНДОДАВЦЕМ на банківський рахунок, вказаний у відповідній заяві ОРЕНДАРЯ.

16. ІНШІ УМОВИ

16.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його нотаріального посвідчення і діє до повного виконання СТОРОНАМИ своїх зобов'язань за цим Договором.

16.2. Цей Договір припиняє свою дію після виконання усіх умов, передбачених відповідним Договором про припинення цього Договору, що підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

16.3. СТОРОНИ домовились, що усі листування та/або повідомлення в межах цього Договору здійснюються СТОРОНАМИ шляхом повідомлення у телефонному режимі, відправлення листів на адресу електронної пошти СТОРІН, або поштовим відправленням із повідомленням про вручення або цінним листом із описом вкладеного за адресою орендованого Житла або місцезнаходженням ОРЕНДОДАВЦЯ.

Надсилання повідомлень листів засобами телефонного зв'язку та електронної пошти СТОРІН здійснюється за телефонними номерами та поштовими адресами, указаними у цьому Договорі або в інших наданих ОРЕНДАРЕМ документах.

16.3.1 Поштові відправлення на адресу ОРЕНДАРЯ відправляються ОРЕНДОДАВЦЕМ рекомендованими листами з повідомленням про вручення або цінним листом із описом вкладеного за місцезнаходженням Житла та вважаються отриманими ОРЕНДАРЕМ з наступної дати після їх надходження у поштове відділення, згідно штемпелю поштового відділення на повідомленні про вручення.

16.3.2. Для оперативного та/або невідкладного виконання обов'язків або реалізації суб'єктивних прав за цим Договором, ОРЕНДАР має право звертатися до ОРЕНДОДАВЦЯ і заявами, надавати документи відповідно до умов даного Договору шляхом передачі їх відповідальним працівникам ОРЕНДОДАВЦЯ. ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в свою чергу, здійснює реєстрацію наданих ОРЕНДАРЕМ документів у встановленому порядку.

16.4. У разі прийняття рішення ОРЕНДАРЕМ про передачу третій стороні своїх прав та зобов'язань, передбачених цим Договором, ОРЕНДАР повинен звернутись до ОРЕНДОДАВЦЯ із заявою про заміну сторони цього Договору. Заміна сторони до цього Договору можлива виключно за згодою ОРЕНДОДАВЦЯ та здійснюється в нотаріальній формі шляхом підписання Договору про заміну сторони в зобов'язанні до цього Попереднього договору.

16.5. Сторони погодили, що у випадку передачі ОРЕНДАРЕМ своїх прав та зобов'язань за цим Договором третій особі ОРЕНДАР сплачує ОРЕНДОДАВЦЮ винагороду у розмірі:

- 1% від загальної суми сплачених накопичувальних платежів на день подачі заяви – при відступленні прав за цим Договором чоловіку, дружині, батьку, матері, дітям, онукам, рідним братаві або сестрі ОРЕНДАРЯ,

- 3% від загальної вартості житла, яка визначена п.2.5 цього Договору – при відступленні прав за цим Договором іншим особам.

16.6. У разі смерті ОРЕНДАРЯ всі права та обов'язки за Договором переходять до спадкоємців. Спадкоємці можуть відмовитись від Договору у порядку, встановленому статтею 1273 Цивільного кодексу України. Якщо спадщину не буде відкрито або спадкоємці ОРЕНДАРЯ будуть відсутні, або їх буде усунуто від права на спадкування, або вони відмовляться від прийняття спадщини, або не приймуть спадщину, внесені ОРЕНДАРЕМ, згідно п.п. 5.2, 5.4, 5.7, 6.1.2. цього Договору, грошові суми перераховуються на депозит нотаріуса за вибором ОРЕНДОДАВЦЯ. Витрати щодо зберігання на депозитному рахунку нотаріуса грошових коштів покриваються за рахунок таких коштів.

Грошові кошти перераховуються ОРЕНДОДАВЦЕМ протягом п'яти робочих днів з моменту, коли ОРЕНДОДАВЕЦЬ дізнався про настання обставин, указаних у цьому пункті. Зберігання грошових сум, прийнятих у депозит, здійснюється за рахунок таких сум.

Невитребувані з депозиту грошові суми зберігаються протягом строку, визначеного Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 (із змінами).

16.7. Реорганізація ОРЕНДОДАВЦЯ, а також зміна власника орендованого житла не є підставою для зміни умов чи розірвання цього Договору.

16.8. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного в Україні законодавства.

16.9. Цей Договір складений українською мовою, на ____ сторінках у _____ примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

17. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР