



СТРИЙСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
Р І Ш Е Н Н Я

«20» березня 2025р.

Стрий

№95

**Про затвердження типового
договору найму в будинках
комунального житлового фонду**

Відповідно до ст.ст. 30, 52, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись Житловим кодексом України з метою забезпечення належного утримання об'єктів житлового фонду, що знаходяться у комунальній власності Стрийської міської територіальної громади, виконавчий комітет Стрийської міської ради

ВИРІШИВ:

1. Затвердити типовий договір найму в будинках комунального житлового фонду згідно додатку 1.

2. Затвердити типовий акт приймання – передачі в користування житла до договору найму в будинках комунального житлового фонду згідно додатку 2.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови М.Журавчака.

Міський голова

Олег КАНІВЕЦЬ

ТИПОВИЙ ДОГОВІР НАЙМУ В БУДИНКАХ КОМУНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

«___» _____ 20__ р.

м. Стрий

Виконавчий комітет Стрийської міської ради, в особі _____, (далі – Наймодавець), який діє на підставі _____, та _____, (далі – Наймач) серія _____ і номер _____ паспорта _____, виданий _____, які надалі по тексту договору можуть іменуватись як Сторони.

уклали даний договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ТА ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. За даним договором найму на підставі ордеру Наймодавець надає Наймачеві та членам його сім'ї у користування житлове приміщення, придатне для постійного проживання в ньому відповідно до акта приймання-передачі, що є невід'ємною частиною цього договору.

1.2. За даним договором надається наступне житлове приміщення за адресою: _____ (далі – Приміщення), та загальною площею _____ м.кв.

1.3. Сторони підтверджують, що на момент передачі Приміщення, що передається у найм, недоліки житлового приміщення відсутні і у Наймача немає будь-яких претензій з приводу стану Приміщення.

1.4. Наймодавець передає в найм також майно, що знаходиться у Приміщенні.

1.5. Відповідно до договору крім Наймача в приміщенні будуть постійно проживати наступні громадяни:

1.6. Громадяни, що постійно проживають разом з Наймачем, мають рівні права по користуванню приміщенням. Відносини між Наймачем і такими громадянами визначаються законом. Відповідальність перед Наймодавцем за дії громадян, що постійно проживають із Наймачем, у випадку порушення ними умов даного договору найму, несе Наймач.

1.7. Інші громадяни можуть бути вселені в Приміщення за згодою Наймодавця, Наймача і громадян, що постійно проживають із Наймачем, у якості постійно проживаючих з Наймачем. Неповнолітні діти Наймача вселяються без згоди Наймодавця.

1.8. Наймач і громадяни, постійно з ним проживаючі, за спільною згодою й з попереднім повідомленням Наймодавця, вправі дозволити безоплатне проживання в приміщенні тимчасовим мешканцям (користувачам). Строк проживання тимчасових мешканців - не більше 6 місяців. Тимчасові мешканці не мають самостійного права користування Приміщенням. Відповідальність за дії тимчасових мешканців перед Наймодавцем несе Наймач.

2. ПЕРЕДАЧА ПРИМІЩЕННЯ НАЙМАЧУ

2.1. Сторони домовились, що Приміщення та майно, передаються Наймодавцем та повинні бут прийняті Наймачем протягом 10 (десяти) днів з моменту укладення цього Договору.

2.2. Передача Приміщення в найм оформлюється актом приймання-передачі.

2.3. Приміщення та майно вважаються фактично переданими у найм з моменту підписання акту приймання-передачі Приміщення.

2.4. В момент підписання акту приймання-передачі Наймодавець зобов'язаний передати Наймачеві ключі від Приміщення.

3. ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН ЗА ДАНИМ ДОГОВОРОМ

3.1. Наймодавець зобов'язується:

- передати Наймачеві приміщення в стані, придатному для проживання;
- вживати заходів для відселення наймача та членів його сім'ї у разі, коли будинок перебуває в аварійному стані.
- наймодавець має також інші передбачені актами законодавства зобов'язання.

3.2. Наймач зобов'язується:

- використати приміщення виключно за цільовим призначенням, забезпечувати схоронність Приміщення й підтримувати його в належному стані;
- забезпечувати належне утримання житлового приміщення, не допускати безгосподарного користування ним, своєчасно вживати заходів до усунення недоліків, виявлених у наданні житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини;
- не допускати руйнування та зміни конструкції житлового приміщення, проведення робіт з його перепланування та переобладнання інженерних систем;
- проводити за власний рахунок ремонт і заміну санітарно-технічних приладів, пристроїв та обладнання, що вийшли з ладу з його вини;
- відбудовувати пошкоджене житлове приміщення та відшкодувати інші збитки, завдані ним та членами його сім'ї наймодавцю, іншим мешканцям будинку;
- не вчиняти дій, що порушують права та зачіпають інтереси інших мешканців будинку;

- дотримуватися правил користування приміщеннями житлових будинків, санітарних і протипожежних правил та вимог інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

- не вправі робити перебудову й реконструкцію приміщення без згоди Наймодавця;

- вчасно вносити плату за приміщення;
- самостійно вносити комунальні платежі;
- здійснювати поточний ремонт приміщення.

- передати наймодавцю житлове приміщення у разі його звільнення в належному технічному і санітарному стані з оформленням акта приймання-передачі. У разі коли майно передається наймодавцю у пошкодженому стані порівняно із станом, зафіксованим в акті приймання-передачі під час надання житлового приміщення у наймання, - відшкодувати заподіяні збитки за рахунок власного майна та/або майна членів його сім'ї, які проживали в зазначеному приміщенні разом з ним.

- безперешкодно допускати Наймодавця до Приміщення.
- Наймач має також інші передбачені актами законодавства зобов'язання.

3.3. Наймодавець не вправі робити переустаткування зданого в найм приміщення без згоди Наймача, якщо таке переустаткування істотно змінює умови користування зданим приміщенням.

4. ПРАВА СТОРІН

4.1. Наймодавець має право вимагати від наймача:

- своєчасно вносити плату за наймання житлового приміщення і надані житлово-комунальні послуги у розмірі та порядку, що встановлені розділом 5 договору;

- дотримуватися вимог правил користування приміщеннями житлових будинків, санітарних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

- своєчасно вживати заходів до усунення недоліків, пов'язаних з наданням житлово-комунальних послуг, що виникли з вини наймача;

- надавати можливість для доступу в житлове приміщення для усунення пошкоджень санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення в установленому актами законодавства порядку технічного та профілактичного огляду;

- відшкодувати збитки, завдані наймачем та членами його сім'ї житловому приміщенню або майну наймодавця, інших мешканців будинку;

- звільнити займане житлове приміщення у разі розірвання цього договору із складенням акта приймання-передачі.

4.2. Наймодавець має право 1 (один) раз щомісячно здійснювати перевірку порядку використання Приміщення та стану Приміщення і майна, що здається у найм.

4.3. Наймодавець має також інші передбачені актами законодавства права.

4.4. Наймач має право:

- користуватись житлом відповідно до його призначення та умов цього договору;

- за попередньою письмовою згодою Наймодавця поліпшувати стан житла;

5. РОЗМІР ПЛАТИ ЗА НАЙМАННЯ ЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ТА ПОРЯДОК ЇЇ ВНЕСЕННЯ

5.1. Розмір плати за наймання житлового приміщення становить

5.2. Плата за найм Приміщення не включає оплату комунальних послуг.

5.3. Комунальні послуги оплачуються Наймачем самостійно.

5.4. Плата за найм службового приміщення вноситься до 5 числа кожного наступного місяця.

6. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ

6.1. Після закінчення строку найму, Наймач зобов'язаний передати Наймодавцю приміщення та майно, що було передане Наймодавцем у найм відповідно до умов цього Договору, протягом 10 (десяти) днів з моменту закінчення строку найму.

6.2. Повернення приміщення оформлюється відповідним актом приймання-передачі.

6.3. Протягом строку, передбаченого п. 6.1 цього Договору, Наймач зобов'язаний виїхати з приміщення та підготувати його до передачі Наймодавцю.

6.4. Сторони домовились про те, що приміщення та майно є фактично переданими Наймодавцю з моменту підписання акту приймання-передачі житлового Приміщення.

6.5. У момент підписання акту приймання-передачі приміщення, Наймодавець перевіряє стан житлового приміщення, а Наймач передає Наймодавцю ключі від житлового приміщення.

6.6. Наймач зобов'язаний передати житлове приміщення та майно Наймодавцю у тому самому стані, в якому воно було передано в найм з урахуванням нормального зносу.

7. РОЗІРВАННЯ ДАНОГО ДОГОВОРУ

7.1. Наймач вправі за згодою інших громадян, що постійно проживають із ним, у будь-який час розірвати даний договір з письмовим попередженням Наймодавця за три місяці.

7.2. Даний договір може бути розірваний на вимогу Наймодавця у випадках:

- невнесення Наймачем плати більше двох разів після закінчення встановленого даним договором строку платежу;

- руйнування або псування приміщення Наймачем або іншими громадянами, за дії яких він відповідає.

7.3. Даний договір може бути розірваний на вимогу кожної зі сторін у договорі:

- якщо приміщення перестає бути придатним для постійного проживання, а також у випадку його аварійного стану;

- в інших випадках, передбачених законодавством.

7.4. Якщо після попередження Наймача про необхідність усунення порушення, Наймач або інші громадяни, за дії яких він відповідає, продовжують використовувати Приміщення не по призначенню або порушувати права й інтереси своїх сусідів, Наймодавець вправі розірвати договір найму в порядку передбаченим цим договором та чиним законодавством.

7.5. У випадку розірвання договору найму Наймач і інші громадяни, що проживають у приміщенні до моменту розірвання договору, підлягають виселенню із приміщення.

7.6. Наймодавець, наймач та члени його сім'ї у разі порушення умов цього договору несуть відповідальність згідно із законом.

7.7. Спори між сторонами розв'язуються шляхом проведення переговорів або в судовому порядку.

8. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

8.1. Цей договір набирає чинності з моменту передачі та прийняття Приміщення відповідно до акту приймання-передачі і діє до _____.

8.2. Дія цього Договору вважається автоматично продовжено на той самий строк та на тих самих умовах, якщо жодна із Сторін не виявила бажання припинити дію цього Договору і не заявила про це шляхом письмового повідомлення за 10 (десять) днів до закінчення строку дії цього Договору.

8.3. Строк найму може бути змінений лише а взаємною згодою обох Сторін.

8.4. У випадку смерті Наймача або його вибуття із приміщення договір продовжує діяти на тих же умовах, а Наймачем стає один із громадян, що постійно проживають із колишнім Наймачем, за спільною згодою між ними. Якщо така згода не досягнута, всі громадяни, що постійно проживають у приміщенні, стають співнаймачами.

8.5. Наймодавець може прийняти рішення про ініціювання розірвання цього договору та виселення наймача та членів його сім'ї з житлового приміщення без надання іншого житла за таких підстав:

- надання наймачеві та членам його сім'ї або придбання ним іншого житлового приміщення;

- розірвання трудових відносин на підставі яких наймачу було надано право на користування житловим приміщенням ;

- невнесення протягом шести місяців наймачем плати за користування житловим приміщенням;

- систематичне порушення наймачем та членами його сім'ї правил користування житловим приміщенням, його руйнування чи псування, а також використання житлового приміщення не за призначенням, порушення громадського порядку, прав і законних інтересів сусідів, що унеможливує спільне проживання в одному житловому будинку, порушення умов договору найму житла після письмового попередження наймача.

8.6. Примусове розірвання цього договору здійснюється виключно за рішенням суду.

8.7. Зміни до цього договору можуть бути внесені за згодою сторін з оформленням додаткової угоди до договору.

Додаткова угода та додатки до неї є невід'ємною частиною цього договору.

8.8. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього договору і не врегульовані ним, регламентуються актами законодавства.

8.9. Цей договір укладений на ____ сторінках у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної сторони.

8.10. Усі зміни та доповнення до цього Договору є чинними за умови їх складення у письмовій формі та підписанням Сторонами.

9. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Наймодавець:

М. П.

Наймач:

М. П.

Керуюча справами виконкому

О. Затварницька

**ТИПОВИЙ
АКТ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ В КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛА
ДО ДОГОВІОРУ НАЙМУ В БУДИНКАХ КОМУНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

ВІД «___» _____ 20__ р.

м. Стрий

«___» _____ 20__ р.

Виконавчий комітет Стрийської міської ради, в особі _____
_____,(далі -Наймодавець),який діє на підставі _____
_____,та _____
_____,(далі-Наймач)
серія _____ і номер _____ паспорта, виданий _____,
які

надалі по тексту договору можуть іменуватись як Сторони.

Підписали даний Акт приймання-передачі в користування житла до Договору найму в будинках комунального житлового фонду від «___» _____ 20__ р. (надалі іменується "Договір") про наступне:

1. Наймодавець передав, а Наймач прийняв у строкове платне користування приміщення, визначене в Договорі, що знаходиться за адресою:

2. Характеристика та загальна площа житла, що надається в користування:

3. Разом з житлом, що надається в користування, Наймодавець передає Наймачу

_____ (надалі іменується Майно).

4. Майно яке знаходиться у приміщеннях житла, що передається у користування перебуває у придатному до використання за призначенням стані.

5. Сторони претензій одна до одної не мають.

6. Наймодавець передає Наймачу _____ комплекти ключів.

7. Даний Акт набуває чинності з моменту його підписання Сторонами та є невід'ємною частиною Договору.

8. Даний Акт укладено у двох автентичних примірників, що мають однакову юридичну силу – по одному для кожної зі Сторін.

ПІДПИСИ СТОРІН

Наймодавець:

М. П.

Наймач:

М. П.

Керуюча справами виконкому

О. Затварницька