ДОГОВОР НАЙМА (АРЕНДЫ)

ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ПРАВОМ ВЫКУПА

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель (Арендатор), с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование организации, предприятия)

именуем\_\_ в дальнейшем Наймодатель (Арендодатель), в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование документа)

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель (Арендодатель)

предоставляет Нанимателю (Арендатору) в аренду принадлежащую ему на

праве собственности квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Указанная квартира имеет следующие характеристики:

- Общая полезная площадь - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;

- Жилая площадь - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;

- Количество комнат \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Оценочная стоимость предоставляемой квартиры по документам БТИ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ млн. рублей.

1.3. Право собственности Арендодателя на указанную квартиру

подтверждается следующими документами:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения

настоящего договора квартира не заложена, под арестом не состоит и не

обременена никакими другими обязательствами.

1.5. Наниматель использует арендованное имущество в течение

всего срока аренды в соответствии с его целевым назначением (для

проживания).

1.6. По истечении срока аренды либо в иной согласованный с

Арендодателем срок Наниматель имеет право выкупить у Арендодателя

нанимаемую квартиру по цене \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Отказ Арендодателя от заключения договора купли-продажи квартиры с

Нанимателем не допускается.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель (Арендатор) обязан:

- вносить арендную плату Арендодателю сроки и в порядке,

установленном настоящим договором;

- в период действия настоящего договора своевременно

осуществлять все необходимые коммунальные платежи (за электроэнергию,

пользование водой, телефоном и другие) в установленном в порядке.

Оплата коммунальных услуг в арендную плату не входит;

- пользоваться квартирой исключительно в целях проживания;

- надлежащим образом относится к арендованному имуществу,

использовать его соответственно его назначению и техническим

особенностям;

- соблюдать правила пользования жилыми помещения, в том числе

правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности

квартиры и установленного в ней оборудования;

- содержать квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой

счет осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней

сантехнического и иного оборудования;

- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней

имуществу по его вине;

- в случае отказа от заключения договора купли-продажи вернуть

Арендатору квартиру в исправном состоянии с учетом нормального

износа;

- нести другие обязанности, установленные действующим

законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей

или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в

квартире оборудования, происшедшие во время действия настоящего

договора.

В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан

за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее имущество

на любое другое имущество, приемлемое для Арендодателя.

2.3. Арендатор обязан информировать Арендодателя по всем

вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к арендованному

имуществу.Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Арендатор имеет право:

- вернуть арендованную квартиру Арендодателю до истечения срока

аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- преимущественное по отношению к другим лицам право на

заключение договора аренды на новый срок;

- преимущественное по отношению к другим лицам право на

приобретение квартиры в собственность со всем установленным в нем на

момент заключения настоящего договора оборудованием;

- допускать проживание в квартире любых лиц по своему выбору без

передачи квартиры в поднаем (субаренду);

- приобрести арендованное имущество в собственность путем

покупки или по другим основаниям, предусмотренным законом; О своем

выборе Арендатор должен сообщить Арендодателю за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

до истечения срока настоящего договора;

- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых

помещений действующим законодательством и обычаями делового оборота.

2.5. Арендатор может предоставить в субаренду (поднаем)

предоставленную ему ему в аренду квартиру только с письменного

согласия Арендодателя. Подобное согласие может содержаться в письме,

телексе, телеграмме и т.п.. Право передавать арендованное имущество в

субаренду может быть также предоставлено Арендатору на основании

дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой

частью настоящего Договора.

2.6. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору квартиру и установленное в квартире

оборудование и другое имущество в исправном и состоянии в течение

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после заключения настоящего договора;

- осуществлять за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену

изношенного оборудования;

- не чинить препятствий Нанимателю (Арендатору) в правомерном

пользовании арендованной квартирой;

- заключить с Нанимателем новый договор найма (аренды) квартиры

на тот же срок и на тех же условиях по истечении срока действия

настоящего договора в случае отказа Арендатора от покупки квартиры в

соответствии с п. 1.6 настоящего договора;

- в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после истечения срока действия

настоящего договора заключить договор купли-продажи квартиры с

Нанимателем на условиях, указанных в п. 1.6 настоящего договора.

Стороны вправе заключить иной договор отчуждения квартиры в пользу

Нанимателя (Арендатора).

2.7. В период действия настоящего договора Арендодатель не

вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом квартиру третьим

лицам.

2.8. В период действия настоящего договора Арендодатель также не

вправе передавать квартиру в залог или обременять ее какими-либо

иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего

договора.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендатор обязуется регулярно вносить Арендодателю арендную

плату за пользование квартирой.

3.2. Арендная вносится \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и составляет

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц.

3.3. На основании дополнительного соглашения, которое будет

являться неотъемлемой частью настоящего Договора, расчеты по арендной

плате могут производиться услугами, работами и в других, допускаемых

законом, формах.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1 Арендодатель несет ответственность за все недостатки

имущества, сданного в аренду, если эти недостатки препятствуют

нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти

недостатки существовали при заключении договора и не были и не могли

быть известны Арендатору.

4.2. Арендодатель отвечает перед Арендатором за все претензии ,

которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают

или препятствуют пользованию арендованной квартирой и другим

находящимся в ней имуществом, при условии, что Арендатор не знал и не

мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении договора

4.3. Арендатор возмещает Арендодателю все убытки, связанные с

потерей, повреждением арендованного имущества в порядке,

установленном законодательством.

4.4. В случае отказа Арендодателя добровольно заключить договор

купли-продажи квартиры на условиях, указанных в п. 1.6 настоящего

договора, Арендатор вправе взыскать с Арендодателя штраф в размере

\_\_\_\_\_% от суммы сделки, указанной в п. 1.6, а также взыскать с

Арендодателя все причиненные неисполнением договора убытки.

4.5. В случае несвоевременного внесения сумм арендной платы

Арендатор уплачивает пеню в размере \_\_\_\_\_\_% от вовремя невыплаченной

суммы за каждый день просрочки.

4.6. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от

возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением

убытков в полном объеме.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СТОРОН ПО ИСТЕЧЕНИИ

СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Договор вступает в силу с момента его заключения.

5.2. По истечении срока действия настоящего договора

договаривающиеся стороны обязались определиться по выбору одной из

трех возможностей, предусмотренных в данном пункте:

- договаривающиеся стороны обязуются заключить договор

купли-продажи арендованного имущества на условиях, указанных в

п. 1.6, или иной договор отчуждения квартиры в пользу Арендатора;

- прекратят свои договорные отношения и Арендатор передаст

квартиру и другое арендуемое имущество Арендодателю;

- стороны заключат новый договор аренды (найма) квартиры на тех

же условиях на новый срок.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендная плата, фактически выплаченная Нанимателем, не

входит в сумму сделки, указанную в п. 1.6.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения

обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось

следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после

заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного

характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить

разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся

события, на которые участник не может оказать влияния и за

возникновение которых он не несет ответственности, например,

землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка,

правительственные постановления или распоряжения государственных

органов.

8. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все возможные споры, вытекающие из данного договора или по

поводу настоящего договора, стороны будут разрешать путем

переговоров.

8.2. В случае недостижения согласия спорные вопросы решаются в

судебном порядке.

9. СВЕДЕНИЯ О СТОРОНАХ

9.1. Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.2. Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_