

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ

21^{ше} Видання 6/20

1

Орендодавець

Ім'я

Національний ідентифікаційний номер/Номер організації

Адреса

Поштовий індекс та місто

Телефон

Електронна адреса

2

Орендар

Орендар 1

Ім'я

Національний ідентифікаційний номер/Номер організації №:

Електронна адреса

Орендар 2

Якщо Орендарів більше двох, скористайтеся пунктом 24

Ім'я

Національний ідентифікаційний номер/Номер організації №:

Електронна адреса

3

Власність

Адреса

Кадастровий номер

Право власності (Номер декларації про майно)

Частина номер

У Муніципалітет:

Квартира номер

4.

Об'єкт Оренди

Позначте відповідне

Кімната(и)+кухня, санвузол, інше:

Орендар не має права використовувати:

Тип оренди житла, зазначений у пунктах D та E, дає Орендарю менше прав ніж при Оренді іншого житла.

Позначте відповідну графу, яка стосується оренди цього Договору

- A. Лофт (верхній поверх, горище) або підвал у будинку, чи квартири у двоквартирному будинку, де також проживає власник будинку.
- B. Квартира, будинок чи житло, не зазначені в пунктах C, D, E.
- C. Окрема кімната в квартирі чи будинку, де проживають інші особи.
- D. Житло, яке Орендодавець використовував для власного проживання, та яке здається в оренду через тимчасову відсутність власника терміном до п'яти років.
- E. Службове житло, право оренди на підставі трудового договору.

5

Термін дії

Позначте відповідну графу

Договір Оренди починається з 20 числа

- A. І спливає без повідомлення Протягом терміну дії Договору оренди жодна із сторін не може його розірвати.
- B. І спливає без повідомлення 20 числа Протягом терміну дії Договору оренди будь яка сторона може розірвати даний Договір з попередженням іншої сторони за місяців, житло має бути звільнено до кінця календарного місяця, зазначеному в попередженні.
- C. І будь яка сторона може розірвати даний Договір з попередженням іншої сторони за місяців, житло має бути звільнено до кінця календарного місяця, зазначеному в попередженні.

Мінімальний термін для договору на певний термін для пунктів А і В становить три роки. Мінімальний термін дії Договору становить один рік, якщо договір стосується наступного житла: Лофт (верхній поверх, горище) або підвал у будинку, чи квартира у двоквартирному будинку, де також проживає власник будинку, див. пункт 4 А

Позначте відповідну графу.

Якщо в цьому Договорі вибрано менший термін, ніж мінімальний період, він також є законним, оскільки Житло буде використовуватися для проживання Орендодавцем або іншим членом його/її родини (вказати особу в пункті 24), чи Орендодавець має інші поважні підстави для обмеження терміну оренди (зазначити у пункті 24).

6

Орендна плата
Норвезьких крон (NOK) на місяць
крон на місяць

7

Додаткові послуги

Позначте відповідне

Якщо зазначену у пункті 7 послугу не позначено прапорцем, то ця послуга додана в орендну плату.

Електроенергія

Орендар має окремий рахунок

На рахунок вноситься авансовий щомісячний платіж

Опалення

На рахунок вноситься авансовий щомісячний платіж

Плата за воду/каналізацію (за умови вимірюваного споживання)

На рахунок вноситься авансовий щомісячний платіж

Загальна сума авансу, що сплачується на рахунок щомісяця Норвезьких крон (NOK)

Розрахунок фактичного споживання послуг проводиться наприкінці терміну оренди або мінімум один раз на рік.

8

Оплата Оренди

Орендна плата сплачується наперед числа кожного місяця на номер рахунку

9

Коригування орендної плати

Обидві сторони можуть, попередивши письмово за місяць, вимагати коригування орендної плати відповідно до будь-яких змін в індексі споживчих цін протягом періоду, що минув з моменту останньої фіксації орендної плати. Підставою для коригування є Індекс споживчих цін, який був за місяць до початку оренди.

Якщо Договір оренди тривав щонайменше два роки і шість місяців без коригування орендної плати відповідно до індексу споживчих цін, то обидві сторони можуть, письмово повідомивши про це за шість місяців, вимагати, щоб коригування орендної плати було встановлено на рівні середнього значення за період, коли мали бути внесені зміни. Зміна ціни може бути введена в дію не раніше, ніж через рік після останнього коригування, та під час встановлення орендної плати повинні проводитися відрахування тієї частини вартості орендної плати, яка пов'язана з покращенням умов та зусиллями Орендодавця.

10

Стан помешкання

Орендарю рекомендується заздалегідь оглянути житлове приміщення. Помешкання здається у зазначеному стані на момент огляду, див. Розділ 2-5 Закон про оренду житла. Це означає, що житло є неприйнятним тільки в тому випадку, якщо воно знаходиться в значно гіршому стані, ніж Орендар розраховував за даних обставин, або якщо про житло було вказано неповну або неправильну інформацію, яка і вплинула на Договір.

11

Зобов'язання орендодавця

Орендодавець зобов'язаний надати житлове приміщення у розпорядження Орендаря відповідно до цього Договору протягом усього терміну оренди. Орендодавець зобов'язаний надати Орендареві прибране

житлове приміщення під час вселення та підтримувати житлове приміщення та майно, що залишилося, у стані, якого вимагає цей Договір і положення Закону про оренду житла.

Якщо Орендодавець не виконує своїх обов'язків, Орендар може посилатися на положення Глави 2 та Статті 5-7 Закону про оренду житла. Це означає, що за певних умов Орендар може вимагати зниження ціни та/або компенсації за затримки та/або несправності. Якщо вони суттєві, Орендар може розірвати Договір. Не можна вимагати відшкодування непрямих збитків, зазначених у другому абзаці Статті 2-14 (переривання діяльності, втрата прибутків, матеріальні збитки). Повідомлення про те, що місце проживання не відповідає стану, який передбачений цим Договором або Законом про оренду житла, повинно бути надіслано протягом розумного часу після того, як Орендар повинен був виявити ці обставини. Якщо таке повідомлення не зроблене, Орендар втрачає своє право посилатися на такі недоліки. Однак це не стосується такого випадку, коли орендодавець діяв із грубою недбалістю або всупереч принципам справедливості та сумлінності.

12

Обов'язок орендаря щодо технічного обслуговування

Орендар зобов'язаний підтримувати у справному стані двері, замки, водопровідні крани, туалети, баки з гарячою водою, прилади, пристрої та обладнання в житловому приміщенні, які не є частиною нерухомого майна. Якщо технічне обслуговування не є виправданим з фінансової точки зору, будь-яка заміна є обов'язком Орендодавця.

Орендар зобов'язаний замінити розбиті віконні склопакети, за винятком коли причину не можна зв'язати з місцем проживання Орендаря і, за потреби, замінити будь-які споживчі матеріали (включаючи, наприклад, фільтри, електричні запобіжники, розетки та вимикачі) та організувати очищення/розблокування труб/стоків аж до U-подібного коліна/затвора включно. Орендар також зобов'язаний виконувати необхідні функціональні перевірки, очищення, заміну батареї, випробування та рівноцінну заміну димових словіщувачів та засобів пожежогасіння. У разі вторгнення до житлового приміщення, коли страховка Орендаря використовується для покриття шкоди будівлі (див. Пункт 21), Орендар сплачує франшизу.

Якщо один Орендар знімає житлове приміщення понад шість років, Орендар відповідає за внутрішнє обслуговування житлового приміщення через рівні проміжки часу. Внутрішнє обслуговування складається з обслуговування та ремонту підлогового покриття, лакофарбового покриття та килимового покриття на стінах та всередині житлового приміщення. Те ж саме стосується міжкімнатних дверей та дверей на внутрішніх частинах балконів, патіо та веранд.

13

Інші обов'язки Орендаря

Житлове приміщення може бути використане лише для проживання. Орендар зобов'язаний ставитися до житла з належною обережністю, турботою та у всіх інших відношеннях відповідно до цього Договору. Без попередньої письмової згоди Орендодавця не дозволяється проводити будь-які зміни в будівлі, такі як укладання підлогового покриття, фарбування в інший колір, встановлення зовнішньої антени тощо. Орендар зобов'язаний дотримуватись звичайних правил внутрішнього розпорядку та розумних вказівок від Орендодавця, щоб забезпечити підтримання порядку в житловому приміщенні або будинку. Об'єкт Оренди необхідно опалювати при загрозі заморозків. Орендар зобов'язаний компенсувати будь-які збитки, завдані ним самим, та будь-які збитки, завдані членами його сім'ї, суборендарів або інших осіб, яким Орендар дозволив доступ до житлового приміщення, в межах, встановлених у Статті 5-8 Закону про оренду житла. Орендар зобов'язаний негайно повідомити Орендодавця про будь-які пошкодження житлового приміщення, що потребують негайного ремонту. Про будь-які інші пошкодження або дефекти Орендар повинен повідомляти без зайвої затримки. Якщо Орендар не повідомить про це в установленому порядку, то він або вона втратить можливість вимагати компенсацію і нести відповідальність за будь-які збитки та шкоду, що виникли внаслідок неподання такого повідомлення. В іншому випадку Орендар зобов'язаний діяти так, як можна обґрунтовано очікувати, щоб запобігти фінансовим збиткам Орендодавця, спричиненим шкодою, як зазначено вище. Якщо Орендар не є винуватцем збитків, можна вимагати відшкодування обґрунтованих витрат на будь-які вжиті заходи, а також справедливую винагороду за виконану роботу.

Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю або його представнику доступ до житлового приміщення з метою перевірки. Орендар також зобов'язаний дозволяти Орендодавцю або іншим особам доступ до житлового приміщення в обсязі, необхідному для виконання обов'язкових, законних змін або робіт, необхідних для запобігання пошкодженню житлового приміщення або майна, що залишилося. Орендодавець повинен мати ключ, який можна використовувати лише відповідно до цього положення. Орендар повинен бути, наскільки це можливо, завчасно повідомлений про візит Орендодавця.

14

Суборенда

Передача в суборенду не дозволяється, крім випадків, коли Орендодавець надав письмову згоду, якщо інше не було узгоджено або не відповідає Закону про Оренду житла. Така згода та умови будь-якої погодженої суборенди/домашньої спільноти мають бути зазначені у цьому Договорі.

15

Утримання тварин і правила куріння в приміщенні

Не можна утримувати тварин без письмової згоди Орендодавця. Однак Орендар може утримувати тварин, якщо для цього є поважні причини і утримання тварини не створює незручностей для Орендодавця або інших користувачів власності. Така згода та умови будь-якого погодженого утримання тварин повинні бути зазначені у цьому Договорі. Куріння в помешканні без письмової згоди Орендодавця заборонено.

16

Припинення договору

Будь-яке припинення Договору має бути повідомлено у письмовій формі, незалежно від того, хто його припиняє – Орендар або Орендодавець. Якщо Договір підлягає припиненню, Орендар має право розірвати його із обумовленим терміном для повідомлення. Якщо Договір підлягає припиненню та стосується однокімнатного помешкання (пункт 4 С) або окремого житлового приміщення (пункт 4 D), Орендодавець має право розірвати його із обумовленим терміном для повідомлення. З іншого боку, права Орендодавця на розірвання договору обмежені, див. Статтю 9-5 Закону про Оренду житла. Якщо Орендодавець бажає розірвати Договір, у повідомленні про розірвання Договору мають бути зазначені підстави для цього. В повідомленні має бути зазначено, що Орендар може письмово подати протест Орендодавцю протягом місяця з моменту отримання повідомлення. У цьому повідомленні також має бути зазначено, що якщо Орендар не заперечує протягом встановленого терміну, Орендар втрачає своє право заявити, що повідомлення суперечить Закону про Оренду житла, див. Статтю 9-8, перший абзац, друге речення, і що Орендодавець може в цьому випадку вимагати примусового виселення відповідно до Статті 13-2, третій абзац, літера с) Закон про примусове виконання. Якщо Орендар подає протест протягом зазначеного терміну, повідомлення про розірвання Договору втрачає чинність, за винятком, якщо Орендодавець буде подавати судовий позов проти Орендаря протягом чотирьох місяців з моменту отримання Орендарем такого повідомлення.

17

Запит на звільнення помешкання

Якщо погоджено, що Договір оренди припиняє свою дію у визначений термін, Орендодавець повинен направити Орендарю письмовий запит на звільнення помешкання протягом трьох місяців після закінчення терміну дії Договору. А якщо ні, оренда продовжуватиме діяти як Договір оренди, який обидві сторони можуть розірвати відповідно до положень Закону про Оренду житла

18

Орендар, який порушив договір
Положення про виселення

А. Орендар погоджується з тим, що рішення про примусове виселення може бути прийнято, якщо орендна плата або погоджена надбавка не будуть сплачені, і якщо Орендар самостійно не звільнив житлове приміщення протягом двох тижнів після надсилання письмового повідомлення відповідно до Статті 4-18 Закону про примусове виконання, див. той же закон Стаття 13-2, абзац третій, літера а). У повідомленні, яке може бути надіслано у встановлений термін, має бути зазначено, що у випадку якщо місце проживання не буде звільнено, то буде подано запит на виселення, але виселення можливо уникнути, якщо орендна плата з додаванням відсотків та витрат буде сплачена до дати виселення.
В. Орендар погоджується з тим, що після закінчення терміну оренди буде подано запит на його примусове виселення, див. § 13-2, третій абзац, літера б) Закон про Виконавче провадження.

Орендодавець може розірвати Договір оренди на підставі серйозного порушення з боку Орендаря, див. Стаття 9-9 Договір оренди. Орендар зобов'язаний звільнити помешкання. Слід наголосити, що займатися проституцією в орендованому житловому приміщенні суворо заборонено, це наражає Орендодавця на можливу кримінальну відповідальність згідно зі Статтею 315 Кримінального кодексу, перший абзац, літера б), і вважається серйозним порушенням Договору з боку Орендаря.

Орендар, який був примусово виселений або виїжджає на вимогу Орендодавця у зв'язку з порушенням, зобов'язаний сплатити орендну плату за будь-який термін оренди, що залишився. Такий обов'язок сплати припиняється, коли Орендодавець зможе знову здати житло за такою ж або вищою ціною. Орендар також має сплатити будь-які витрати, понесені у зв'язку з примусовим виселенням, судовим позовом або розчищенням/прибиранням житлового приміщення, а також витрати за нову оренду.

У день закінчення терміну оренди Орендар зобов'язаний надати житлове приміщення та його обладнання у розпорядження Орендодавця. Повернення вважається здійсненим, коли Орендодавцю були передані ключі та безперешкодний доступ до помешкання. Якщо Орендар залишає житлове приміщення таким чином, що договір оренди явно вважається розірваним, Орендодавець негайно отримує житлове приміщення знов у своє розпорядження.

Житлове приміщення та його обладнання має бути прибрано, та мати належний і справний стан, що задовольняє умовам Договору. Якщо обов'язки з технічного обслуговування відповідно до пункту 12 виконувалися через нормальні проміжки часу протягом періоду оренди, Орендодавець повинен прийняти задовільний стан обладнання до дати переїзду.

Орендодавець може вимагати, щоб Орендар повернув житлове приміщення у його початковий стан, навіть якщо це стосується змін, які Орендар мав право здійснити, якщо при видачі дозволу не було обумовлено інше. За жодних обставин Орендодавець не може вимагати, щоб житлове приміщення було повернене у його початковий стан, якщо це тягне за собою необґрунтовані витрати або несправедливу втрату вартості, але Орендодавець може вимагати компенсацію за зменшення вартості внаслідок перепланування, якщо Орендар не мав права здійснювати ці перепланування.

Кріплення та фітинги, кабелі тощо, які Орендар розмістив або організував розміщення в об'єкті оренди, переходять до Орендодавця, якщо їх видалення спричинить необґрунтовані витрати або несправедливу втрату вартості. У разі видалення вищевказаного обладнання Орендар повинен відшкодувати будь-які збитки, заподіяні житловому будинку та його обладнанню.

Якщо житлове приміщення не буде надано у розпорядження Орендодавця в день закінчення терміну оренди, Орендодавець може вимагати компенсацію у розмірі обумовленої орендної плати, доки Орендар не припинить користуватися ним.

Якщо стан житлового приміщення не відповідає раніше узгодженому, Орендодавець може вимагати відшкодування необхідних витрат на ремонт. Така претензія має бути надіслана у відповідні терміни після того, як орендодавець виявив дефект. Такі терміни не застосовуються, якщо Орендар діяв із грубою недбалістю або всупереч принципам справедливості та сумлінності.

Орендодавець має подбати про будь-яке особисте майно, що належить Орендарю або будь-кому з членів сім'ї Орендаря, але яке залишили в помешканні, за рахунок Орендаря. Будь-яке сміття можна негайно викинути. Якщо обов'язок догляду за речами передбачає будь-яку роботу, Орендодавець може вимагати розумну компенсацію. Орендодавець зобов'язаний письмово спонукати Орендаря забрати свої речі, наскільки це можливо. Орендодавець може утримувати такі речі до відшкодування вартості зберігання чи доки не буде надано належне зберігання під охороною. Орендодавець може продати речі за рахунок Орендаря, якщо витрати або незручності, пов'язані зі зберіганням, стають невиправданими, або якщо Орендар необґрунтовано затримує оплату витрат або не сприяє поверненню речей назад. Якщо є підстави вважати, що виручка від продажу може не покрити витрати на продаж, Орендодавець може натомість розпорядитися майном іншим способом.

20

Офіційна реєстрація

Договір не може бути офіційно зареєстрований без згоди Орендодавця.

21

Страховання

Орендар зобов'язаний завжди мати звичайне страхування домашнього майна для власного майна Орендаря. Орендодавець може вимагати від Орендаря надати страховий сертифікат із терміном дії та квитанцію про оплату.

22

Безпека/депозит

Викресліть те, що не підходить

Орендар повинен/не повинен вносити суму, обмежену загальною сумою у розмірі шестимісячної орендної плати, як заставу у разі невиконання орендної плати, у разі збитків, які будуть завдані помешканню, у разі витрат, пов'язаних з примусовим виселенням та у разі інших вимог, які можуть виникнути згідно Договору Оренди. Розмір застави змінюється, залежно від зміни орендної плати. Застава перераховується на окремий рахунок, зареєстрований на ім'я Орендаря, на звичайних відсоткових умовах у банку, який отримує орендні платежі. Орендар може вказати банк, в якому буде відкритий депозитний рахунок, якщо

це не спричинить Орендодавцю серйозних незручностей. Орендар зобов'язується на тих самих умовах сприяти переведенню депозиту в інший банк за бажанням Орендодавця. Поки триває оренда, жодна зі сторін не може самостійно розпорядитися цією сумою. Проте Орендар може вимагати виплати нарахованих відсотків. Після припинення оренди банк на вимогу Орендодавця повинен виплатити в повному обсязі будь-яку заборгованість орендної плати з рахунку, якщо Орендодавець надав докази заборгованості орендної плати, а Орендар не надав доказів звернення до суду протягом п'яти тижнів після законного повідомлення, надісланого банком. Кожна сторона може вимагати виплати суми депозиту відповідно до письмової згоди іншої сторони, що набрала законної сили судовим рішенням, що підлягає виконанню, або будь-якого іншого рішення суду, що має силу судового рішення, що підлягає виконанню. Якщо Орендар вимагає виплати депозиту понад нараховані проценти, банк повинен письмово повідомити Орендодавця про таку вимогу та вказати, що ця сума буде виплачена Орендарю, якщо Орендодавець протягом п'яти тижнів після надсилання повідомлення не вимагатиме сплатити заборгованість за орендну плату, як зазначено вище, або надати докази звернення до суду. Якщо банк не отримає таке повідомлення протягом зазначеного терміну та Орендар не відкликає свою вимогу, сума може бути виплачена Орендарю за умови повного виконання зобов'язань перед банком.

Примітка: Рахунок має бути відкритий в банку, який отримує орендну плату.

A. Узгоджена сума депозиту становить NOK

Крони

Номер рахунку:

Викресліть те, що не підходить

B. Орендар повинен/не повинен надавати гарантію, яка має ту саму мету що й депозит, і, окремо або разом із депозитом, не повинна перевищувати загалом шестимісячну орендну плату. Гарантія має бути дійсна протягом усього терміну дії оренди плюс ще три місяці та не може бути відкликана гарантом.

Депозит в NOK

Крони

Гарантійний номер

Депозит/гарантія повинні бути внесені не пізніше ніж через місяць після підписання договору, але у будь-якому випадку до початку оренди див. Пункт 5. Орендар не матиме доступу до помешкання та не отримає ключі до внесення депозиту/гарантії. У разі порушення цього положення Орендар несе відповідальність за покриття витрат та збитків Орендодавця у зв'язку з порушенням договору, включаючи можливі втрати орендної плати протягом узгодженого періоду оренди.

23

Звільнення житла

В останні місяці оренди Орендар зобов'язаний надати потенційним орендарям, а також агентам нерухомості та можливим покупцям нерухомості доступ до помешкання.

Кожен день (і день) від (часу) до

24

Особливі положення

25

Повідомлення для соціальних служб

Якщо виникнуть підстави для вимоги про виселення з житлового приміщення, Орендодавець може надіслати письмове повідомлення про порушення до соціальних служб муніципалітету. Орендар може відмовитися відсилати таке повідомлення до соціальних служб, поставивши галочку тут:

26

Ключі

При заселенні Орендар отримує наступні ключі:

При звільненні помешкання такі самі ключі треба повернути. Орендар несе відповідальність за витрати, пов'язані із заміною замків у разі відсутності ключів.

27

Місце та дата

28 Підписи

Орендодавець

Орендар

НАПИСАТИ ВНИЗУ ДРУКОВАНИМИ ЛІТЕРАМИ