ПРИЛОЖЕНИЕ 1: СТАНДАРТНЫЙ ДОГОВОР НАЙМА ОСОБый ПОРЯДОК НАЙМА БЕЖЕНЦЫ ИЗ УКРАИНЫ

МЕЖДУ

Нижеподписавшимся/нижеподписавшимися:

*(При одном физическом лице либо более одного: ненужное зачеркнуть.)*

господин: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
государственный реестровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
и/или госпожа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
 дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
государственный реестровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(совместно)проживающие по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
заявляющие о том, что они состоят в браке / не состоят в браке / находятся в узаконенном сожительстве /фактическом сожительстве (*ненужное зачеркнуть*).

*(при юридическом лице: ненужное зачеркнуть.)*

наименование юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
зарегистрированного в Kruispuntbank van Ondernemingen под номером: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
законный представитель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
выступающим в качестве/занимающим должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем “Наймодатель”

И

*(При одном физическом лице либо более одного: ненужное зачеркнуть.)*

господин: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
государственный реестровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
и/или госпожа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
государственный реестровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(совместно)проживающие по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
заявляющие о том, что они состоят в браке / не состоят в браке / находятся в узаконенном сожительстве /фактическом сожительстве (*ненужное зачеркнуть*).

именуемый в дальнейшем “Наниматель”

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данный договор найма заключён с временно перемещённым лицом из Украины (беженец из Украины) и попадает под особый порядок найма, согласно постановлению Фламандского правительства основанного на статье 5 Указа от 18 марта 2022 года с целью урегулирования временного места проживания для семей или одиноких лиц являющимся бездомными либо рискующие ими стать вследствие войны на Украине (статья 6 постановления Фламандского правительства от 18 марта 2022 года с целью урегулирования временного места проживания для семей или одиноких лиц являющимся бездомными либо рискующие ими стать вследствие войны на Украине).

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Наймодатель предоставляет Нанимателю жилой дом / квартиру / студию / комнату (*ненужное зачеркнуть)* в найм, далее обозначается “предмет договора найма”, расположенного: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
и попадает под следующее описание: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
При использовании одного или более помещений либо приспособлений действуют следующие правила:

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

Предмет договора найма соответствует минимальным жилищно-качественным условиям, установленным в соответствии со статьёй 8 Постановления Фламандского правительства от 18 марта 2022 года (в жилом помещении не имеется серьёзных дефектов, связанных с противопожарной безопасностью, взрывоопасностью, поражением электрическим током, отравлением углекислым газом , влажностью, стабильности и доступности, указанных в техническом отчёте).

Наймодатель заявляет, что предмет договора найма не внесён в списки непригодных для жилья и нежилых помещений и не является предметом какой-либо меры по восстановлению во всех её смыслах.

Статья 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор найма заключается на срок \_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев (*длительность составляет минимально три месяца и в дальнейшем в свободной форме определяется обоюдным соглашением обоих сторон*) который вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и завершается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ при условии, что минимально за два месяца до окончания действия договора было одной из сторон направлено уведомление заказным письмом.

a. ВОЗМОЖНОСТИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА СО СТОРОНЫ НАНИМАТЕЛЯ

Наниматель может расторгнуть договор в любой момент без мотивации, без срока уведомления и без компенсации. Расторжение договора вступает в силу с третьего рабочего дня спустя день расторжения договора.

b. ВОЗМОЖНОСТИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА СО СТОРОНЫ НАЙМОДАТЕЛЯ   
Наймодатель может расторгнуть договор в любой момент без мотивации, без компенсации и с учётом 7-дневного срока уведомления. Срок уведомления начинает свой отсчёт с третьего рабочего дня спустя день расторжения договора.

Статья 3. НАЗНАЧЕНИЕ

Предмет договора найма предназначен для проживания в нём Нанимателя.

Наниматель не может изменять назначение предмета договора найма и не может его использовать в целях действий, связанных с индивидуальным предпринимательством.

Статья 4. ПЕРЕДАЧА ДОГОВОРА И ПОДНАЕМ

Наниматель не может передавать договор найма третьим лицам.

Наниматель не может сдавать предмет найма в поднаем.

Статья 5. СТОИМОСТЬ НАЙМА

Стоимость найма составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ евро в месяц, исключая/включительно (*ненужное зачеркнуть*) стоимость коммунальных услуг и иных затрат.

Стоимость найма будет оплачиваться Нанимателем до \_\_\_\_ соответствующего месяца, посредством перечисления на банковский счёт Наймодателя  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ либо в наличной форме с последующим предоставлением Наймодателем квитанции о получении соответствующей оплаты.

Статья 6. ИНДЕКСАЦИЯ  
Стоимость найма изменяется один раз в год в момент годовщины её установления и в соответствии с расходами на жизнеобеспечение основываясь на изменениях индексного показателя здоровья населения в соответствии с определениями указанными в статье 34 Vlaams Woninghuurdecreet.  
Соответственно изменённая стоимость найма не может превышать суммы, полученной результатом применения следующей формулы:  
базовая стоимость найма x новый индексный показатель

начальный индекс  
Базовая стоимость найма — это стоимость найма, указанная в статье 5.  
Новый индексный показатель здоровья населения месяца, который предшествует годовщине вступления в силу договора о найме.  
Начальный индекс — это индексный показатель здоровья населения месяца, который предшествует месяцу вступления в силу договора о найме.  
Данный перерасчёт должен запрашиваться заинтересованной стороной. Несвоевременно сделанный запрос имеет обратную силу до периода, составляющего максимально три месяца.

Статья 7. ЗАТРАТЫ И РАСХОДЫ

(*Не включать или перечёркивать в случае, если затраты и расходы включены в стоимость найма*)

Налог на имущество за жильё в наем никоем образом не подлежит оплате Нанимателем.

Использование воды, электричества, газа, услуг провайдеров ТВ, телефона, интернета и тому подобного, а также аренда счётчиков и приборов относятся к оплате Нанимателем.

При старте найма и при его завершении снимаются показатели счётчиков.

Наниматель оплачивает свой взнос за затраты и расходы, которые были сделаны Наймодателем по отношению к Нанимателю. Данные расходы состоят из: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сумма составляющая расходы рассчитывается следующим образом:  
*(Ненужное зачеркнуть. Возможен лишь один вариант.)*  
*A. Фиксированная сумма*  
В целях оплаты затрат и расходов определяется фиксированная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро в месяц, оплата которой производится одновременно с оплатой стоимости найма.  
Каждая из сторон имеет возможность в любой момент посредством прошения направленного в мировой суд к пересмотру данной установленной суммы либо перейти на оплату фактических затрат и расходов.  
*B. Фактические затраты и расходы*  
В целях оплаты затрат и расходов устанавливается сумма, которая вместе с суммой стоимости найма выплачивается ежемесячным авансом в размере  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро.  
Ежегодно предоставляет Наймодатель Нанимателю перерасчёт фактических расходов и затрат с указанием релевантных объектов и используемый метод разделения потребления. При годовом перерасчёте Наймодатель определяет сальдо в пользу либо убыток Нанимателя, а также размер новой суммы ежемесячного аванса основываясь на фактических потребительских изменениях.

Статья 8. ЗАЛОГ НАЙМА

*(Ненужное зачеркнуть. Возможен выбор одного варианта.)*

A. Стороны пришли к обоюдному согласию в том, что Наниматель не будет платить предоставлять залог найма Наймодателю.

B. Стороны пришли к обоюдному согласию в том, что Наниматель будет предоставлять залог найма Наймодателю в размере ............ (*максимально три месяца*) месяцев суммы найма.

Наниматель должен подтвердить предоставление залога найма Наймодателю до вступления в силу договора найма посредством заполнения стандартного формуляра, который утверждён Фламандским правительством.

Наниматель имеет выбор между следующими формами залога найма, указанными в статье 37 Vlaams Woninghuurdecreet.

* Либо залог найма перечисляется на индивидуальный счёт финансовой инстанции на имя Нанимателя. Полученные проценты капитализируются в пользу Нанимателя. Наймодатель получает право преимущества в отношении активов банковского счёта с целью взыскания возмещения нанесённого ущерба вследствие полного или частичного несоблюдения обязанностей Нанимателем. Владение банковским счётом исключается, как в виде полной суммы, так и в процентах, и допустимо в пользу одной из сторон лишь при предъявлении либо письменного соглашения, которое было составлено не ранее окончания срока действия договора найма, либо по предоставлению копии судебного решения. Данное решение приводится в исполнение при необходимости, несмотря на обжалование либо иное распоряжение без гаранта или блокирования.
* Либо залог найма предоставляется посредством делового гаранта при финансовой инстанции на имя Нанимателя. Полученные проценты капитализируются в пользу Нанимателя. Наймодатель получает право преимущества в отношении активов банковского счёта с целью взыскания возмещения нанесённого убытка вследствие полного или частичного несоблюдения обязанностей Нанимателем. Владение деловым гарантом исключается, как в виде полной суммы, так и в процентах, и допустимо в пользу одной из сторон лишь при предъявлении либо письменного соглашения, которое было составлено не ранее окончания срока действия договора найма, либо по предоставлению копии судебного решения. Данное решение приводится в исполнение при необходимости, несмотря на обжалование либо иное распоряжение без гаранта или блокирования.
* Либо залог найма будет представлен посредством банковского гаранта вследствие стандартного контракта между OCMW и финансовой инстанцией. По этой причине обращается служба OCMW в финансовую инстанцию с просьбой предоставления залога найма с преимуществом Наймодателя. Владение деловым гарантом исключается, как в виде полной суммы, так и в процентах, и допустимо в пользу одной из сторон лишь при предъявлении либо письменного соглашения, которое было составлено не ранее окончания срока действия договора найма, либо по предоставлении копии судебного решения. Данное решение приводится в исполнение при необходимости, несмотря на обжалование либо иное распоряжения без гаранта или блокирования.
* В случае согласия Наймодателя существует возможность предоставления залога найма посредством предоставления гаранта физическим или юридическим лицом.

(*В случае выбора предоставления гаранта с согласия Наймодателя*) Наймодатель согласен с предоставлением залога найма посредством гаранта в лице \_\_\_\_\_\_\_\_ (физическое или юридическое лицо). Гарант выступает гарантом индексированной суммы, указанной в первом пункте. На гаранта распространяются все исходящие из договора найма обязательства. Все обязательства гаранта остаются в силе после продления договора и после его изменения на договор найма с 9-летним сроком длительности.

(*В случае бесплатного залога в соответствии со статьёй 2043bis oud BW, выставление гаранта должно будет быть занесено в отдельный договор.*)

В случае если залог найма будет предоставлен Наймодателю и он не внесёт его на индивидуальный счёт на имя Нанимателя, то он обязуется выплатить Нанимателю проценты согласно средней процентной ставке на актуальном финансовом рынке, основываясь на размере суммы залога найма с момента его предоставления Наймодателю. Проценты будут капитализированы. Наниматель также имеет право сообщить Наймодателю что он может данную сумму, а именно залог найма с капитализированными процентами, расценивать как плату за найм жилища. В данном случае Наниматель будет обязан предоставить равноценную сумму на индивидуальный счёт на его имя.

Наймодатель теряет право на востребование залога найма по причине срока давности составляющего один год после завершения договора найма.

Статья 9. ОПИСАНИЕ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩА

Документ описания состояния жилища составляется до принятия жилища в пользование и не позднее месяца со дня вступления в силу договора найма. Документ описания состояния жилища должен прилагаться к договору найма.

Описание состояния жилища производится Наймодателем и Нанимателем совместно. При подписании обеими сторонами описание состояния жилища является противоречивым.   
В случае несогласия будет судьёй назначен эксперт для составления описания состояния жилища, а также судья примет решение кем будут оплачены услуги эксперта.

Документ описания состояния жилища должен прилагаться к договору найма и должен быть зарегистрирован.  
Наниматель и Наймодатель должны по завершению срока найма произвести совместное описание состояния жилища. При подписании обеими сторонами описание состояния жилища является противоречивым.

В случае несогласия будет судьёй назначен эксперт для составления описания состояния жилища, а также судья примет решение кем будут оплачены услуги эксперта.

При завершении срока действия договора обязуется Наниматель вернуть жилище в первоначальном состоянии, согласно сделанному своевременно описанию, за исключением ситуаций форс-мажора либо вследствие ветхости как результат нормального пользования и восстановительных работ, попадающих под обязанность Наймодателя.   
В случае иного соглашения описание состояния жилища производится при покидании жилища в последний день найма жилья, которое совпадает с освобождением жилища. Стороны пришли к обоюдному согласию в отношении того, что не будут сниматься показания со счётчиков коммунальных услуг до тех пор, пока не будет составлен документ завершительного описания состояния жилища.   
Стороны пришли к обоюдному согласию в том, что передача ключей, в любой её возможной форме, и по завершении описания состояния жилища не приводит к частичному либо полному освобождению от текущих обязанностей. Данное освобождение может быть предоставлено Наймодателем Нанимателю лишь при выполнении исходящих из договора обязанностей (оплата суммы найма, оплата иных затрат, и так далее.)

Статья 10. ПЕРИОДИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Наймодатель обязуется проводить все восстановительные работы, которые согласно декрету Vlaams Woninghuurdecreet, совершаются за счёт Наймодателя. Наниматель ставит Наймодателя незамедлительно в известность о каждом случае неисправности, восстановление которой попадает под обязанности Наймодателя, посредством письма либо электронной почты.

Наниматель обязуется поддерживать состояние жилища в подобающем виде и по завершении срока действия договора найма его вернуть в первоначальном состоянии, согласно сделанному своевременно описанию, за исключением ситуаций форс-мажора либо ветхости. Наниматель обязуется проводить все восстановительные работы, которые согласно декрету Vlaams Woninghuurdecreet, совершаются за счёт Нанимателя. Он также обязуется проводить восстановительные работы, в случае если они стали необходимыми по причине собственной ошибки.

Статья 11. СТРАХОВАНИЕ

Наниматель обязуется на весь период длительности срока найма, заключить страховой полис нанимательской ответственности по отношению к собственнику жилья на полную стоимость жилища в найм.

По просьбе Наймодателя он предоставляет подтверждение заключения страхового полиса, а также подтверждение оплаты последнего взноса.

Обязательность заключения страхового полиса Нанимателем может быть востребована посредством внесения пункта в страховой договор Наймодателя.

Наймодатель в свою очередь заключает противопожарный страховой полис, а также против дополнительных рисков (побочный ущерб), взрывов, ущерб вследствие шторма или наводнения и попадания молнии. Он также заключает страховой полис гражданской ответственности и по отношению к третьим лицам.

Статья 12. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛЬЕ НАЙМА

Нанимателю не допускается, без на то предварительного и в письменной форме разрешения от Наймодателя, вносить изменения в данном жилье, которые впоследствии не смогут подвергнуться удалению.

В случае, если Наниматель всё-таки внесёт изменения без на то предоставленного разрешения, может Наймодатель по завершении договора найма принять жильё в новом состоянии, без возмещения расходов Нанимателя. Наймодатель располагает правом требования от Нанимателя немедленного восстановления начального состояния за счёт самого Нанимателя.

*(Ненужное зачеркнуть. Возможен выбор одного варианта.)*  
A. В случае если изменения были внесены с разрешения Наймодателя, то по завершении срока договора найма они будут законно принадлежать Наймодателю. Он не обязан возмещать с ними связанные расходы. В случае, если стороны считают необходимым, то Наниматель обязуется заключить страховой полис в связи с планируемыми работами. Если работы будут проводиться Нанимателем, то он может быть обязан к заключению страхового полиса. Наймодатель в подобных ситуация всегда вправе потребовать подтверждение наличия страхового полиса, покрывающего ответственность Нанимателя и Наймодателя.  
B. В случае если изменения были внесены с разрешения Наймодателя, то по завершении срока договора найма они перенимаются Наймодателем, оплатив материалы и работу с учётом ветхости и актуального состояния.   
Если для выполнения работ будет необходимо составление отчёта относительно планировки строения и устройства жилища, то Наниматель обязуется выполнять все с этим связанные обязательства и производить необходимые оплаты, а также предоставить Наймодателю экземпляр данного отчёта по завершению работ.

В случае если вышеуказанный отчёт был ранее составлен, то Наймодатель предоставит экземпляр Нанимателю при первом же запросе.

Статья13. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЯВЛЕНИЙ – ВИЗИТ

К завершению срока действия договора найма либо в случае продажи жилья в найме, Наниматель предоставляет возможность к размещению или наклейки объявлений на местах с наилучшей видимостью.

В период последних трёх месяцев действия договора найма либо в случае продажи жилья в найме, Наниматель предоставляет возможность для посещения данного жилья кандидатами-нанимателями, либо кандидатами-покупателями, два раза в неделю на протяжении трёх последовательных часов, которые определяются путём совместного согласования.

На протяжении всего срока действия договора найма Наймодатель либо его представитель может прийти с визитом.

Статья 14. СЕРТИФИКАТ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

Наймодатель заверяет, что копия сертификата энергоэффективности (EPC) жилища в найм, была им предоставлена Нанимателю. Сертификат энергоэффективности был составлен ............, в должности ............, ............ (*дата*) с указанием показателя в ............ kWh/m²год.

Сертификат EPC составлен менее десяти лет назад, исходя из даты его составления. Наниматель подтверждает получение копии сертификата EPC.

Статья 15. ЛИШЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

В случае лишения прав собственности по причине вызванной общественной необходимости Наниматель отказывается от взысканий по отношению к Наймодателю и направляет их в государственную инстанцию ответственную за решение о лишении прав собственности без того, что возмещение убытка по отношению к Наймодателю будет уменьшено.

Статья 16. СПОРЫ

Все споры, возникающие при исполнении настоящего договора, попадают под исключительную юрисдикцию уполномоченного судьи по месторасположению жилья в найм. Стороны пришли к обоюдному согласию того, что данный договор попадает под юридическую силу бельгийского права.

ПОДПИСИ СТОРОН

Составлено в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ экземплярах в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Каждая сторона подтверждает получение одного экземпляра. Последний экземпляр предназначен для регистрации.

Наймодатель, Наниматель,

*(С вышеуказанным ознакомился и согласен)* *(С вышеуказанным ознакомился и согласен)*