МОДЕЛЬ ДОГОВОРУ СУБОРЕНДИ ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ОРЕНДИ ДЛЯ УКРАЇНСЬКИХ БІЖЕНЦІВ

МІЖ

Нижчепідписаними

(Викресліть те, що не стосується)

a) Установа соціального житла cv/nv:

має юридичну адресу в:

Зареєстрована у Реєстрі підприємств за номером:

законно представлена тут:

який/а виконує функцію:

b) Агентство найму житла (назва, адреса, муніципалітет):

з юридичною адресою:

що, зареєстрована у Реєстрі підприємств за номером:

законно представлена тут:

який/а виконує функцію:

1. Житлова організація::

з юридичною адресою:

що, зареєстрована у Реєстрі підприємств за номером:

законно представлена тут:

який/а виконує функцію:

d) ...............

з юридичною адресою:

що, зареєстрована у Реєстрі підприємств за номером:

законно представлена тут:

далі іменований «основний орендар»

 ТА

*(У випадку однієї або декількох фізичних осіб: викреслити те, що не застосовується.)*

пан :\_\_\_

народився: \_\_\_

у: \_\_\_\_\_\_

Національний ідентифікаційний номер: \_\_\_

та/або пані: \_\_\_

народилася: \_\_\_

у: \_\_\_\_\_\_

Національний ідентифікаційний номер: \_

які проживають (разом) в: \_\_\_

які декларують, що перебувають у шлюбі / неодружені / зробили заяву про законне спільне проживання / фактично проживають разом (викреслити те, що не застосовується).

далі іменований «суборендар»

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Цей договір суборенди укладається з тимчасово переміщеною особою з України (українським біженцем) і підпадає під дію спеціального режиму оренди, встановленого Урядом Фламандії на підставі статті 5 Указу від 18 березня 2022 року про тимчасове житло для сімей або одиноких людей, які є або мають ризик стати бездомними внаслідок війни в Україні (стаття 6 Декрету уряду Фламандії від 18 березня 2022 р., що регулює тимчасове житло сімей або одиноких осіб, які є або ризикують залишитися бездомним внаслідок війни в Україні).  
  
Стаття 1. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

Основний орендар здає в оренду суборендарю будинок/квартиру/студію/кімнату (викреслити те, що не стосується), іменується далі як «майно», яке знаходиться: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

і яке описується наступним чином:

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

Під час користування одним або кількома кімнатами чи зручностями застосовуються наступні правила:  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Об'єкт відповідає мінімальним вимогам до якості житла, визначеним статтею 8 Декрету уряду Фламандії від 18 березня 2022 року (об'єкт не має серйозних дефектів у зв'язку з пожежною безпекою, вибухом, ураженням електричним струмом, отруєнням CO, вологістю, стабільністю та доступність, зазначеними в технічному звіті).

Орендодавець заявляє, що майно не входить в інвентаризацію непридатних і непридатних для життя будинків і не є предметом реновації в будь-якому сенсі.

Стаття 2. ТРИВАЛІСТЬ СУБОРЕНДИ

Договір суборенди укладається на строк \_\_\_\_\_\_\_\_ місяців (тривалість не менше трьох місяців, інакше сторони вільно визначають строк) починаючи з \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ і закінчуючи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за умови, що повідомлення про розірвання було вручено сторони рекомендованим листом.

a. МОЖЛИВОСТІ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОСНОВНИМ ОРЕНДОДАВЦЕМ

Орендодавець може розірвати договір оренди в будь-який час без обґрунтування, без терміну повідомлення і без компенсації. Договір оренди припиняється на третій робочий день після дня, коли повідомлено про розірвання.

b. МОЖЛИВОСТІ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ СУБОРЕНДАРЕМ

Орендар може розірвати договір оренди в будь-який час без обґрунтування, без компенсації і з терміном повідомлення у сім днів. Період повідомлення починається з третього робочого дня, наступного за днем, коли надається повідомлення про розірвання.

*Якщо основний орендар припиняє основну оренду, основний орендар зобов’язаний надати суборендареві копію повідомлення не пізніше третього дня з дня отримання ним повідомлення про розірвання та повідомити його про припинення суборенди в той же день, що і основний договір оренди.*

*Якщо основний орендар розриває основний договір оренди до закінчення узгодженого строку, він попереджає суборендаря не менше ніж за сім днів і надає мешканцю копію розірвання, яку він адресує основному орендодавцю.*

Стаття 3. ПРИЗНАЧЕННЯ

Об'єкт призначений для проживання суборендарем.

Суборендар не може змінювати призначення майна та не може займатися будь-якою комерційною діяльністю на об’єкті.

Стаття 4. ПЕРЕДАЧА ОРЕНДИ І СУБАРЕНДИ

Суборендар не може передавати свою оренду.

Суборендар не може надалі давати майно в суборенду.

Стаття 32 Фламандського декрету про оренду житла не застосовується до суборенди в контексті цієї суборенди.

Стаття 5. ОРЕНДНА ПЛАТА

Ціна оренди становить \_\_\_\_\_\_\_\_ євро в місяць, без урахування/включаючи *(викреслити те, що не застосовується*) витрати та збори.

Орендна плата сплачується суборендарем до \_\_\_\_ числа відповідного місяця на рахунок № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ основного орендаря або виплачується готівкою основному орендареві під розписку.

Стаття 6. ІНДЕКСАЦІЯ

*(Викреслити те, що не стосується)*

А. Орендна плата коригується до прожиткового мінімуму один раз на рік з моменту набрання нею чинності на основі коливань індексу здоров'я відповідно до положень статті 34 Декрету про житло Фландрії..

Скоригована вартість оренди не може перевищувати суму, отриману шляхом застосування наступої формули:

базова ціна оренди x новий індексний показник

початковий індекс.

Базова вартість оренди - це вартість оренди, зазначена в статті 5.

Новий показник індексу - місячний показник індексу здоров'я, що передує річниці вступу в силу договору оренди.

Початковий індекс - це показник індексу здоров'я попереднього місяця, що передує місяцю, в якому договір оренди вступив в силу.

Це коригування має бути чітко сформульовано зацікавленою стороною. Пізній запит має зворотну дію до трьох місяців.

B. Сторони згодні щодо коригування орендної плати згідно до витрат на проживання.

Стаття 7. ВИТРАТИ ТА ЗБОРИ

(*Не брати до уваги, якщо витрати та збори включені у вартість оренди)*

Споживання води, електроенергії, газу, телевізійного розподілу, телефону, інтернету тощо, а також оренда лічильників і приладів здійснюються за рахунок орендаря.

На початку оренди і при її закінченні будуть фіксуватися показники лічильника.

Суборендар сплачує орендодавцю внесок за витрати і збори, які основний орендодавець здійснює від імені орендаря. Ці витрати включають: \_\_\_\_

Оплата стягується наступним чином:

*(Викресліть те, що не застосовується. Є лише один варіант.)*

A. *Фіксована сума*

Для нарахування витрат і зборів визначається фіксована сума \_\_\_ євро за місяць, що підлягає сплаті разом із оплатою орендної плати.

Будь-яка сторона може в будь-який час попросити мирову домовленність переглянути фіксовану суму або перейти на фактичні витрати та збори.

B. *Фактичні витрати та збори*

Для нарахування витрат і зборів разом з орендною платою сплачується щомісячна передоплата в розмірі \_\_\_ євро.

Щороку орендодавець надає орендарю виписку про фактичні витрати та витрати із зазначенням статей рахунку та домовленностей щодо розподілу споживання.

Після річного розрахунку орендодавець визначає залишок на користь або не на користь орендаря, а також нову суму щомісячного авансу виходячи з фактичного розвитку витрат.

Стаття 8. ОРЕНДНИЙ ЗАВДАТОК

*(Викресліть те, що не застосовується. Є тільки один варіант.)*

А. Сторони погоджуються, що суборендар не надає орендний завдаток орендодавцю.

Б. Сторони погоджуються, що суборендар оплачує основному орендодавцю завдаток у розмірі ............ (максимум три місяці) місяців орендної плати.

Суборендар має вибір між наступними формами завдатків, зазначеними в статті 37 Фламандського указу про оренду житла.

- Завдаток оренди розміщується на індивідуальному рахунку у фінансовій установі на ім'я суборендаря. Залучені відсотки капіталізуються на користь суборендаря. Основний орендодавець набуває привілегії на активи банківського рахунку за будь-якою претензією, що виникає в результаті повного або часткового невиконання зобов'язань суборендаря. Банківський рахунок, як на суму основної суми, так і на відсотки, не може використовуватися, окрім як на користь однієї зі сторін, за умови пред’явлення письмової угоди, складеної не раніше, ніж після припинення оренди, або копії рішення суду. Це рішення підлягає тимчасовому виконанню, незважаючи на будь-які заперечення чи апеляції, без будь-якого забезпечення чи кантонування.

- орендний завдаток надається шляхом реальної гарантії у фінансовій установі на ім'я суборендаря. Залучені відсотки капіталізуються на користь орендаря. Основний орендодавець набуває привілегії на активи банківського рахунку за будь-якою претензією, що виникає в результаті повного або часткового невиконання зобов'язань суборендаря. Орендний завдаток, як на суму основної суми, так і на відсотки, не може використовуватися, окрім як на користь однієї зі сторін, за умови пред’явлення письмової угоди, складеної не раніше, ніж після припинення оренди, або копії рішення суду. Це рішення підлягає тимчасовому виконанню, незважаючи на будь-які заперечення чи апеляції, без будь-якого забезпечення чи кантонування.

- Завдаток оренди надається через банківську гарантію в результаті стандартного договору між OCMW і фінансовою установою. Тому OCMW звертається до фінансової установи, яка дозволяє видати завдаток на користь орендодавця. Банківська гарантія не може бути використана, окрім як на користь однієї із сторін, за умови подання письмової угоди, складеної не раніше, ніж при розірванні договору оренди, або копії рішення суду. Це рішення підлягає тимчасовому виконанню, незважаючи на заперечення чи положення, а також без гарантії чи розміщення.

- За домовленістю орендодавця завдаток також може бути наданий під поруку фізичної або юридичної особи.

(Якщо форма завдатку обрана за згодою орендодавця)

Орендодавець погоджується з тим, що завдаток оренди надається гарантією \_\_\_\_\_\_\_\_ фізичною чи юридичною особою. Завдаток це гарантія максимальної проіндексованої суми, зазначеної в першому пункті. Задаток стосується всіх зобов'язань за договором оренди.

Зобов'язання поручителя залишаються в силі після поновлення договору та після переходу на договір строком на дев'ять років.

(*Якщо мова йде про безкоштовну поруку у значенні статті 2043bis старого Цивільного кодексу Нідерландів, порука повинна бути включена в окремий договір*.)

Якщо завдаток оренди вручений основному орендодавцю і він не розміщує його на індивідуальному рахунку на ім'я суборендаря, він зобов’язаний сплачувати суборендарю відсотки за середньою процентною ставкою фінансового ринку на суму вкладу, з моменту передачі суборендарем завдатку. Відсотки капіталізуються.

Суборендар також має право повідомити орендодавця, що ці кошти, зокрема гарантія плюс капіталізовані відсотки, будуть розглядатися ним як орендні гроші. В такому випадку суборендар зобов'язаний розмістити таку ж суму на індивідуальному рахунку на своє ім'я.

Судовий позов орендодавця про звільнення завдатку оренди на його користь закінчується через рік після закінчення договору оренди.

Стаття 9. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ

Інвентаризація оформляється до введення в експлуатацію або не пізніше одного місяця після початку договору оренди. Вона додається до договору оренди.

Суборендар та основний орендодавець оформляють інвентар разом. Інвентаризація набуває чинності за взаємною згодою шляхом підписання обома сторонами.

Якщо сторони не дійшли згоди, суд може призначити експерта для складання інвентаризації місця та визначити, хто понесе витрати за послуги експерта.

Інвентар додається до договору оренди і повинен бути зареєстрований.

Суборендар та основний орендодавець також спільно складуть інвентаризацію по закінченню договору оренди.

Інвентаризація стає за взаємною згодою шляхом підписання обома сторонами.

Якщо угоди немає, суд може призначити експерта для складання інвентаризації місця і суддя визначає, хто несе витрати експерта.

Суборендар зобов'язаний повернути орендоване майно після закінчення терміну дії договору оренди в тому ж стані, що і на початку оренди, з урахуванням шкоди, заподіяної форс-мажорними обставинами і зношенням в результаті нормального використання та ремонту, за який відповідає основний орендодавець.

При відсутності угоди сторін інвентаризація оформляється при виїзді в останній день оренди, що припадає на день виселення з орендованого майна.

Сторони погоджуються, що лічильники комунальних послуг не будуть закриті до складання вихідної інвентаризації.

Сторони погоджуються, що передача ключів у будь-якій формі та складання вихідної інвентаризації товарів не можуть вважатися частковим або повним актом передачі. Основний орендар може прийняти акт прийому-передачі лише в тому випадку, якщо суборендар продемонстрував, що всі зобов’язання, що випливають з оренди, були дотримані (орендна плата, плата, ремонт тощо).

Стаття 10. ОБСЛУГОВУВАННЯ ТА РЕМОНТ

Основний орендодавець зобов'язується провести всі ремонтні роботи за свій рахунок відповідно до Фламандського указу про оренду житла. Суборендар негайно повідомить орендодавця листом або електронною поштою про будь-яку претензію, ремонт якої повинен бути здійсненим за рахунок орендодавця.

Суборендар зобов’язується належним чином утримувати орендоване майно та повернути його після закінчення терміну оренди у стані, описаному в початковому описі місця, за винятком форс-мажорних обставин або зношення. Суборендар зобов’язується виконувати всі ремонтні роботи, які здійснюються за рахунок основного орендаря відповідно до Декрету про оренду житла. Він також повинен виправити інші пошкодження, викликані його власною помилкою.

Стаття 11. СТРАХУВАННЯ

Суборендар зобов'язується взяти страхування перед основним орендарем на повну вартість орендованого майна протягом усього строку оренди.

На вимогу основного орендодавця він надає підтвердження страхування, а також сплати останньої сплаченої премії.

Зобов’язання суборендаря по страхуванню виконується через застереження про відмову від регресу в договорі страхування основного орендаря.

Орендодавець, у свою чергу, страхує майно від пожежі та додаткових ризиків (послідуючої шкоди), вибуху, пошкодження штормом та водою та ударів блискавки. Він також здійснює страхування цивільної відповідальності та страхування від шкоди третіх осіб.

Стаття 12. ЗМІНИ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

Основний орендар, ані суборендар не можуть вносити незмінні зміни до орендованого майна без попередньої письмової згоди орендодавця.

Стаття 13. ПРОВОДКА – ВІЗИТ

Після закінчення договору оренди або у разі продажу орендованого майна суборендар дозволяє розклеїти плакати на найбільш видних місцях.

Протягом останніх трьох місяців оренди або у разі продажу суборендар дозволяє переглядати орендоване майно потенційним орендарям або потенційним покупцям, відповідно, двічі на тиждень протягом трьох годин поспіль, які визначаються після згоди.

Протягом усього терміну дії договору оренди основний орендодавець або його представник може оглянути майно за домовленістю із суборендарем.

Стаття 14. СПОРИ

Усі спори, які можуть спричинити цей договір, підпадають під виключну юрисдикцію суду за місцем розташування орендованого майна. Сторони погоджуються, що ця угода регулюється бельгійським законодавством.

ПІДПИСИ

Відформатовано в \_\_\_\_\_ копіях у \_\_\_\_\_

Кожна сторона заявляє, що отримала по одному примірнику. Останній примірник призначений для реєстрації.

Основний орендодавець, Суборендар,

(прочитано і схвалено) (прочитано і схвалено)