ДодатоК 1: модель договору оренди особливого режиму оренди для українських біженців

МІЖ

Нижчепідписаним(и):

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

(*У випадку юридичної особи: видалити те, що не застосовується*.)

найменування юридичної особи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
зареєстрований офіс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
юридично представлені: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
на посаді: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

далі іменується "орендодавець"

Та

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

далі іменується "орендар":

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Цей договір оренди укладається з тимчасово переміщеною особою з України (українським біженцем) і підпадає під дію спеціального режиму оренди, встановленого Урядом Фламандського уряду на підставі статті 5 Указу від 18 березня 2022 року, що регулює тимчасове житло сімей або одиноких осіб, які перебувають або ризикують стати бездомними внаслідок війни в Україні(стаття 6 Рішення Фламандського Уряду від 18 березня 2022 року, що регулює тимчасове житло сімей або одиноких осіб, які перебувають або ризикують залишитися без даху над головою внаслідок війни в Україні).

Стаття 1. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

Орендодавець віддає орендареві будинок / квартиру / студію / кімнату (видалити те, що не застосовується) в оренду, далі - "об'єкт", який знаходиться у: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

і який описується наступним чином: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

При використанні однієї або декількох кімнат або приміщень застосовуються наступні правила: \_\_\_

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

Майно відповідає мінімальним вимогам якості житла, описаними у статті 8 Указу Фламандського Уряду від 18 березня 2022 року (будинок не демонструє серйозних дефектів у зв'язку з пожежною безпекою, вибухом, ураженням електричним струмом, отруєнням СО, вологою, стабільністю та доступністю, 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 ОРЕНДИ

Договір оренди укладається на період

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ місяців (тривалість не менше трьох місяців і в іншому випадку вільно визначається між сторонами), починаючи з \_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ і закінчується\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_за умови, що принаймні за два місяці до закінчення терміну повідомлення про припинення було вручено однією зі сторін рекомендованим листом.

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

a. МОЖЛИВОСТІ СКАСУВАННЯ ДОГОВОРУ 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 СКАСУВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДАРЕМ

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 скасування.

Стаття 3. ПРИЗНАЧЕННЯ

Майно призначене для проживання орендарем.

Орендар не може змінювати місце призначення майна і не може здійснювати будь-яку комерційну діяльність у цій власності.

Стаття 4. ПЕРЕДАЧА ОРЕНДИ І СУБАРЕНДИ

Орендар не може передавати свою оренду.

Орендар не може не передавати майно в суборенду.

Стаття 5. ОРЕНДА

Вартість оренди становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_ євро на місяць, за винятком / включаючи (*видалити те, що не застосовується*) витрати та збори.

Орендна плата буде сплачена орендарем до \_\_\_\_числа відповідного місяця на номер банківського рахунку \_\_або готівкою орендареві з отриманням квитанції.

Стаття 6. ІНДЕКСАЦІЯ

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.

Стаття 7. ВИТРАТИ ТА ЗБОРИ

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

Податок на майно за орендоване майно не може стягуватися з орендаря.

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.

Орендар сплачує орендодавцю внесок за витрати і збори, які орендодавець несе за рахунок орендаря. Ці витрати включають: \_\_\_\_

Вартість стягується наступним чином:

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

*A. Фіксована сума*

Для нарахування витрат і зборів визначається фіксована сума \_\_\_ євро на місяць, що підлягає сплаті разом із сплатою 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 в мінус для орендаря, а також нову суму щомісячного авансу виходячи з фактичного розвитку витрат.

Стаття 8. ОРЕНДНИЙ ЗАВДАТОК

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

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

Б. Сторони погоджуються, що орендавець отримає завдаток у розмірі ............ (максимум три місяці) місяців орендної плати.

Орендавець 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 орендаря. Залучені відсотки капіталізуються на користь орендаря. Орендавець набуває привілегії на активи банківського рахунку за будь-якою претензією, що виникає в результаті повного або часткового невиконання зобов'язань орендаря. 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 заперечення чи положення, а також без гарантії чи розміщення.

* орендний завдаток надається шляхом реальної гарантії у фінансовій установі на ім'я орендаря. Зароблені відсотки капіталізуються на користь орендаря. Орендодавець набуває права застави на активи завдатку за будь-яку вимогу, що виникає внаслідок повного або часткового порушення зобов'язань орендаря. Завдаток, як на суму основної суми, так і на відсотки, не може використовуватися на користь жодної із сторін за умови пред’явлення письмової угоди, складеної не раніше, ніж після припинення договору оренди, або копії рішення суду. Це рішення підлягає тимчасовому виконанню, незважаючи на заперечення чи положення, а також без гарантії чи розміщення.
* 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 орендодавцю і він не розміщує його на індивідуальному рахунку на ім'я орендаря, орендодавець зобов'язаний виплатити орендарю відсотки за середньою процентною ставкою фінансового ринку на суму вкладу, з моменту здачі орендарем вкладу. Відсотки капіталізуються.

Орендар також має право повідомити орендодавця, що ці кошти, зокрема гарантія плюс капіталізовані відсотки, будуть розглядатися ним як орендні гроші. В такому випадку орендар 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.

Орендар і орендодавець оформляють інвентар разом. Інвентаризація стає за взаємною згодою шляхом підписання обома сторонами.

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

Інвентар додається до договору оренди і повинен бути зареєстрований.

Орендар і 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.

Орендар 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 і ремонту, за який відповідає 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 макет вихідного інвентаря не можуть являти собою частковий або повний акт прийому передачі. Орендодавець може видати акт тільки в тому випадку, якщо орендар продемонстрував, що всі зобов'язання, що випливають з договору оренди, були дотримані (орендна плата, збори, повторне введення в експлуатацію і т.д.).

Стаття 10. ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ ТА РЕМОНТ

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

Орендар 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. Орендар зобов’язується виконувати всі ремонтні роботи, які здійснюються за рахунок орендаря відповідно до Декрету про оренду житла. Він також повинен виправити інші пошкодження, якщо вони викликані його власною помилкою.

Стаття 11. СТРАХУВАННЯ

Орендар зобов'язується застрахувати відповідальність свого орендаря перед власником на повну вартість орендованого майна протягом усього терміну оренди.

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

Зобов’язання орендаря зі страхування також може бути виконано шляхом застереження про відмову від регресу в договорі страхування орендодавця.

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 В ОРЕНДОВАНОМУ МАЙНІ

Орендар не може вносити зміни в орендоване майно без попереднього письмового дозволу орендодавця.

Якщо орендар все-таки змінює майно, не отримавши цього дозволу, орендодавець може прийняти майно в новому стані після закінчення оренди без будь-якої компенсації орендарю.

Орендодавець також може негайно вимагати від орендаря відновити майно до початкового стану за свій рахунок.

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

А. Якщо зміни були внесені з дозволу орендодавця, вони автоматично нараховуються орендодавцю після закінчення терміну оренди. За це він не повинен платити жодної компенсації. Якщо сторони вважають за необхідне, орендар зобов’язаний оформити страхування запланованої роботи.Він не повинен платити за це ніякої компенсації. Якщо роботи виконує орендар, його можуть зобов’язати оформити страховку на заплановані роботи. У цьому випадку орендодавець завжди може вимагати підтвердження страхування, яке покриває відповідальність орендаря та орендодавця.

B. Якщо зміни були внесені з дозволу орендодавця, то після закінчення терміну оренди вони переходять до орендодавця за оплату матеріалів та робіт з урахуванням віку та стану майна.

Якщо для виконання робіт потрібен документ пост-втручання, орендар зобов’язується взяти на себе всі зобов’язання та витрати, а також передати його копію орендодавцю після завершення робіт.

Стаття 13. ПРОВОДКА – ВІЗИТ

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

Протягом останніх трьох місяців оренди або у разі продажу орендар 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 орендодавець або його представник може оглянути майно за домовленістю з орендарем.

Стаття 14. ЕНЕРГЕТИЧНИЙ СЕРТИФІКАТ

Орендодавець заявляє, що передав орендарю копію енергетичного сертифікату (EPC) на орендоване майно. Енергетичний сертифікат був складений ............, в якості ............, ......... . (дата ) і вказує ключову цифру ............ кВт·год/м² рік.

EPC менше десяти років з моменту його створення. Орендар підтверджує, що отримав копію EPC.

Стаття 15. Експропріація

У разі експропріації з причин суспільного інтересу орендар відмовляється від будь-якого позову до орендодавця і відстоює свої права лише проти експропріаційного органу, не зменшуючи компенсації для орендодавця.

Стаття 16. 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.

Орендодавець, орендар,

*(прочитано і схвалено) (прочитано і схвалено)*