

# ДОГОВІР ОРЕНДИ ЖИТЛА

Типовий договір оренди житла

## 1. СТОРОНИ ДОГОВОРУ

### Орендодавець:

Ім'я, прізвище: ..... Дата народження: .....

Адреса (вулиця, будинок, кв.): .....

Поштовий індекс / населений пункт: .....

Ел. адреса: ..... Тел.: .....

### Орендар(і):

Ім'я, прізвище: ..... Дата народження: .....

Адреса (вулиця, будинок, кв.): .....

Поштовий індекс / населений пункт: .....

Ел. адреса: ..... Тел.: .....

Ім'я, прізвище: ..... Дата народження: .....

Адреса (вулиця, будинок, кв.): .....

Поштовий індекс / населений пункт: .....

Ел. адреса: ..... Тел.: .....

**i** Якщо орендарів більше двох, використовуйте окремий аркуш. Орендарі несуть солідарну відповідальність перед орендодавцем, і кожен повинен підписати договір.

## 2. ЖИТЛО

### Нерухомість:

Адреса: .....

Номер подвір'я: ..... Номер під'їзду: ..... Номер Секції: ..... Номер кв.: .....

Муніципалітет: .....

### Орендоване житло включає в себе:

**i** Закон про оренду житлового приміщення (Husleieloven) (далі - Закон про оренду) містить особливий порядок регулювання певних типів оренди.

Кількість кімнат: ..... +  санвузол  кухня  
 комора(и)  місце(я) для паркування

Відзначте тип орендованого житла:

Будинок або квартира

Горище чи підвал в приватному будинку в разі, коли орендодавець проживає в цьому ж будинку.

Житлове приміщення, коли орендар має доступ до будинку (hybel)

*У цьому випадку орендар має менше прав, зокрема обмежується право на захист від розірвання договору з боку орендодавця. Див. Закон про оренду §§ 9-5 третій абзац, 9-6 другий абзац, перший пункт, 9-7 четвертий абзац, 9-8 третій абзац.*

Нерухомість, що використовується орендодавцем особисто як власне місце проживання, яке орендодавець здає в оренду внаслідок своєї тимчасової відсутності на термін до п'яти років.

*Даний вид оренди має особливий порядок регулювання, див. Закон про оренду § 11-4.*

Нерухомість здається в стані «як є»

**i** *У разі, коли обумовлено, що нерухомість здається «як є», орендар бере на себе ризик відшкодування можливих прихованих дефектів. Якщо орендар виявить несправності в орендованому приміщенні після фактичної передачі приміщення, то такі несправності / дефекти будуть вважатися такими, що підлягають усуненню за рахунок орендаря, якщо тільки орендодавець не надав недостовірну інформацію або приховав відомості про орендоване приміщення, або якщо нерухомість в істотно гіршому стані ніж арендатель міг очікувати в розумних межах виходячи з розміру орендної плати або інших умов. Див. Закон про оренду § 2-5. Орендареві рекомендується перевірити стан приміщення.*

### 3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Відзначте потрібний варіант:

**Безстрокова оренда:**

**i** Договір оренди діє до моменту розірвання однією із сторін.

Договір вступає в силу (дата): .....  
Сторони повинні попередити про розірвання договору не пізніше (кількість місяців): .....  
Строк розраховується з першого числа наступного місяця(після попередження про розірвання договору).

**Строкова оренда:**

**i** Відповідно до Закону про оренду, строкова оренда не може бути надана на термін менше 3 років. У разі якщо предметом договору оренди є горище або підвальне приміщення в окремому будинку або квартира в двоквартирному будинку, коли арендатель проживає в тому ж житловому приміщенні, термін оренди не може становити менше 1 року. Статті Закону про оренду, що стосуються мінімальних термінів оренди, не застосовуються до договорів, коли орендодавець здає в оренду власне місце проживання на час своєї відсутності на строк до 5 років.

Договір вступає в силу (дата): .....  
Закінчення строку цього договору без повідомлення (дата) .....

Відзначте тут, якщо сторони мають однакове право на розірвання договору. Сторони повинні попередити про розірвання договору не пізніше (кількість місяців): .....  
Строк розраховується з першого числа наступного місяця(після попередження про розірвання договору).

Відзначте тут якщо цей договір не може бути розірваний будь-якої зі сторін протягом періоду оренди.

**Строковий договір оренди з меншим строком дії:**

**i** Сторони можуть укласти договір оренди з терміном менше трьох та одного року у разі якщо:

Житлове приміщення використовується для проживання самим орендодавцем або членами його родини.

Орендодавець має іншу поважну причину для обмеження строку оренди

Вкажіть тут: .....

#### 4. ОРЕНДНА ПЛАТА

**Орендна плата становить:**

**i** Не дозволяється вимагати плату понад узгодженої орендної плати, за винятком плати за електрику / опалення та / або воду / каналізацію.

Орендна плата за місяць в норвезьких кронах .....

Орендна плата сплачується щомісяця авансом до (числа): .....

Орендна плата сплачується на (номер рахунку): .....

**Електрика та опалення:**

Включено в орендну плату

Оплачується додатково. Щомісяця розраховується аванс для оплати електрики та опалення. Аванс переглядається один раз на рік. Орендаві зобов'язується документувати фактичні витрати. Щомісячний аванс становить (норвезьких крон): .....

Не включено в орендну плату. Орендар має власний лічильник та повинен підписати окремий договір на поставку електроенергії та опалення починаючи з (дата): .....

**Вода та каналізація:**

Включено в орендну плату

Оплачується додатково. Розраховується з вимірювальних витрат. Щомісяця розраховується аванс для оплати. Аванс переглядається мінімум один раз на рік. Орендар зобов'язується документувати фактичні витрати. Щомісячний аванс становить (норвезьких крон): .....

**Телебачення та інтернет:**

Кабельне ТБ входить у вартість оренди

Інтернет входить у вартість оренди

#### **Перегляд розміру орендної плати:**

Сторони можуть, надіславши письмове повідомлення за один місяць, вимагати приведення розміру орендної плати у відповідність зі зміненим індексом споживчих цін в період після останнього перегляду розміру орендної плати, див. Закон про оренду § 4-2. Такий перегляд може бути проведений не раніше ніж через рік після вступу останнього перегляду в силу.

У разі якщо термін оренди становить не менше двох з половиною років і перегляд орендної плати не відбувався, за винятком перегляду розміру орендної плати відповідно до індексу споживчих цін, то обидві сторони можуть без повідомлення заявити, що орендна плата встановлюється у відповідності з рівнем поточної ринкової орендної плати, тобто орендної плати за аналогічне житло на аналогічних умовах в такий же час, див. Закон про оренду § 4-3.

### **5. ГАРАНТІЇ**

**i** Депозит не може становити більше розміру шестимісячної орендної плати. Орендодавець зобов'язується покрити витрати на відкриття депозитного рахунку.

Орендар вносить депозит в розмірі (норвезьких крон): .....  
на рахунок: .....

Орендар надає гарантію в розмірі (норвезьких крон): .....  
Заяву про гарантії (додається) видано: .....

### **6. СУБОРЕНДА/ПЕРЕУСТУПКА ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ОРЕНДОВАНОЇ НЕРУХОМОСТІ ТРЕТІМ ОСОБАМ**

Орендар не має права передавати в суборенду або яким-небудь іншим чином передавати своє право користування орендованим приміщенням іншим особам без згоди орендодавця. Те ж саме стосується приведення нових співмешканців. Вищевикладене застосовується, якщо інше не передбачено договором або обов'язковими положеннями Закону про оренду.

Орендар не має право передавати свої права та / або обов'язки за договором оренди іншим особам без згоди орендодавця. Вищевикладене застосовується,

якщо інше не передбачено договором або обов'язковими положеннями Закону про оренду.

## 7. ПРАВИЛА ПОРЯДКУ

**i** Орендар повинен містити орендоване приміщення належним чином, і дотримуватися правил, установлених договором оренди. Орендар повинен дотримуватися адекватних правил порядку і виконувати розумні вимоги орендодавця.

Чи дозволені домашні тварини?  Так  Ні

Чи дозволено куріння?  Так  Ні

Інші правила порядку або вимоги:

.....  
.....  
.....

## 8. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

### Обов'язки орендодавця:

Орендодавець зобов'язаний надавати орендарю в користування орендоване приміщення відповідно до цієї угоди протягом всього періоду оренди.

Орендодавець зобов'язується надати орендарю орендоване приміщення в стані, обумовленому в цій угоді та в положеннях Закону про оренду.

У разі якщо орендодавець порушує свої зобов'язання, орендар має право застосувати положення, зазначені в Законі про оренду, в розділі 2, а також § 5-7.

Орендар не може вимагати компенсацію за непрямі збитки, зазначені в другому абзаці § 2-14.

У разі якщо орендоване приміщення не знаходиться в стані, зазначеному в цьому договорі або в положеннях Закону про оренду, орендар зобов'язаний повідомити орендодавця в розумний строк. В іншому випадку орендар може втратити своє право на компенсацію недоліків. Це положення не

застосовується, якщо орендодавець діяв з грубою необережністю або з порушенням принципів сумлінності «bona fide».

### **Обов'язки орендаря:**

Орендар зобов'язаний утримувати в належному стані дверні замки, крани, туалети, електричні контакти та перемикачі, бойлери, побутову техніку та інше обладнання в приміщенні. Орендар також зобов'язується проводити необхідну перевірку працездатності обладнання, заміну батарейок та перевірку димової сигналізації і обладнання пожежогасіння. Якщо технічне обслуговування піде на користь орендодавцю, відповідальність за заміну несе орендодавець.

Орендар не має права без згоди орендодавця вносити зміни в житлову площу або в нерухомість в цілому.

У разі якщо орендар виявляє в приміщенні пошкодження, які необхідно відремонтувати негайно, то він зобов'язаний повідомити орендодавця одразу ж. У разі інших пошкоджень орендар повинен повідомити орендодавця в розумні строки.

Орендар зобов'язаний мати страховку рухомого і нерухомого майна (innbo- og løsøreforsikring). Орендодавець може вимагати пред'явити страхове свідоцтво.

## **9. РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

### **Розірвання договору:**

Розірвання договору повинно відбуватися в письмовому вигляді.

Строки повідомлення про розірвання цієї угоди вказані в договорі. Якщо договір може вільно розриватись однією зі сторін, орендодавець може скористатися своїм правом на розірвання договору в межах узгоджених строків. Якщо договір, який може вільно розриватись стосується житлове приміщення у вигляді власного будинку або частини будинку, що здається в оренду (hybel), орендодавець може скористатися своїм правом на розірвання договору в межах узгоджених строків.

Розірвання договору з боку орендодавця має бути обґрунтованим.

### **Показ приміщення:**

Орендар зобов'язаний надати орендодавцю доступ для показу приміщення потенційним орендарям або покупцям протягом останніх 3 місяців оренди, якщо не передбачено інше.

**Повернення орендованого майна:**

При виселенні орендар повинен повернути приміщення та весь пов'язаний з ним інвентар в доглянутому стані. Приміщення повинно бути повернуто в тому ж стані, в якому воно було отримано з урахуванням нормального зносу.

Орендар повинен забезпечити належне прибирання будинку, включаючи підлоги, стіни, вікна, шафи, побутову техніку та будь-які супутні меблі.

Орендар повинен повернути (кількість): ..... ключів.

Якщо всі ключі не можуть бути повернуті, орендар повинен сплатити витрати, пов'язані із заміною замку.

Приміщення вважається повернутим після передачі ключів, прибирання та якщо воно у тому ж стані, в якому воно було отримано.

Якщо приміщення знаходиться в гіршому стані, ніж зазначено в договорі оренди, орендодавець може вимагати відшкодування необхідних витрат на ремонт.

**10. ВИСЕЛЕННЯ ТА ПРИМУСОВЕ ВИСЕЛЕННЯ**

Орендар підтверджує, що якщо орендна плата не буде виплачена протягом 14 днів після відправлення письмового повідомлення, орендодавець має право вимагати виселення (примусове виселення), відповідно до § 4-18 Закону про примусове виконання. Повідомлення може бути відправлено не раніше встановленого терміну, див. Закон про правозастосування § 13-2 третій абзац, буква а. У повідомленні повинно бути вказано, що виселення буде проведено, якщо орендна плата не буде виплачена, і що виселення можна уникнути, виплачуючи орендну плату з нарахованими відсотками та супутніми видатками.

Орендар підтверджує, що після закінчення строку оренди орендодавець може вимагати виселення, див. Пункт 13-2 Закону про примусове виконання, пункт b.

Якщо орендодавець розриває договір оренди в результаті істотного порушення з боку орендаря, орендар повинен компенсувати понесені орендодавцем збитки у вигляді орендної плати, а також інші витрати, які тягне за собою невиконання зобов'язань орендаря.



## 11. Підписи

Дата і місце: .....

Підпис орендодавця: .....

Підпис орендаря: .....