

ДОГОВОР НАЙМА (АРЕНДЫ) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ДОГОВІР ОРЕНДИ БУДИНКУ №3/2025

Дата: 20.02.2026

1. СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Демо — далее — «Наймодатель», и **Олексій Петренко** (Телефон: +380670000000) — далее — «Наниматель», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Наймодатель передаёт, а Наниматель принимает во временное платное пользование (найм) жилое помещение, расположенное по адресу, указанному ниже. Все условия регулируются настоящим договором и актами, являющимися его неотъемлемой частью. Вся переписка в мессенджерах, по электронной почте и с помощью сайта landlordkeeper.com считается официальной и признаётся обеими сторонами. Обе стороны признают ЭЦП и считают подписание с её помощью равным обычному.

Адрес: **Одеська обл., Одеса, буд. 12**

Тип помещения: Дом

Жилая площадь: 95.00 м², Общая площадь: 130.00 м²

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Дата начала: **01.03.2026**

Дата окончания: **01.03.2027**

4. Плата за найм

4.1. Размер платы за найм: **20 000.00** грн/месяц

4.2. Плата за найм за текущий месяц вносится не позднее **1**-го числа каждого месяца.

4.3. Нанимателю предоставляется право на допустимую просрочку оплаты платы за найм в размере **3** (трёх) календарных дней без применения штрафных санкций.

4.4. Минимальный срок аренды по настоящему Договору составляет **6** месяцев с даты подписания Акта приема-передачи.

5. ЗАДАТОК И ПРЕДОПЛАТА

5.1. Наниматель вносит залоговый платёж в размере **2** мес., что составляет **40 000** грн.

5.2. Залоговый платёж вносится до начала арендных отношений или в день подписания Договора.

5.3. Залоговый платёж возвращается Нанимателю в течение одного месяца после окончания срока аренды и возврата объекта.

5.4. Наймодатель вправе удержать из залога обоснованные расходы на ремонт, штрафные санкции за просрочку оплаты и другие долги Нанимателя.

5.5. Залоговый платёж не может быть использован как оплата последнего месяца аренды без письменного согласия Наймодателя.

5.6. Стороны договорились, что одно и то же нарушение не может быть основанием для одновременного удержания средств из депозита и предоплаты. При расторжении Договора по инициативе Наймодателя вследствие нарушения Нанимателем условий Договора компенсация убытков осуществляется в первую очередь за счёт депозита, и только при его недостаточности — за счёт предоплаты.

MIETVERTRAG ÜBER WOHNRÄUME № ДОГОВІР ОРЕНДИ БУДИНКУ №3/2025

Datum: 20.02.2026

1. VERTRAGSPARTEIEN

Demo — im Folgenden - „Vermieter“, und **Олексій Петренко** (Telefon: +380670000000) — im Folgenden - „Mieter“, haben diesen Vertrag über Folgendes geschlossen:

2. VERTRAGSGEGENSTAND

Der Vermieter übergibt und der Mieter übernimmt zur vorübergehenden entgeltlichen Nutzung (Miete) Wohnräume an der unten angegebenen Adresse. Alle Bedingungen werden durch diesen Vertrag und Anlagen/Protokolle geregelt, die dessen integraler Bestandteil sind.

Adresse: **Одеська обл., Одеса, буд. 12**

Immobilientyp: Haus

Wohnfläche: 95.00 m², Gesamtfläche: 130.00 m²

3. VERTRAGSLAUFZEIT

Startdatum: **01.03.2026**

Enddatum: **01.03.2027**

4. Miete

4.1. Miethöhe: **20 000.00** UAH/Monat

4.2. Die Miete für den laufenden Monat wird spätestens **1.** des Monats gezahlt.

4.3. Dem Mieter wird das Recht auf eine zulässige Zahlungsverzögerung der Miete im Umfang von **3** (drei) Kalendertage ohne Anwendung von Vertragsstrafen gewährt.

4.4. Die Mindestmietdauer gemäß diesem Vertrag beträgt **6** Monate ab dem Datum der Unterzeichnung des Übergabeprotokolls.

5. KAUTION UND VORAUSZAHLUNG

5.1. Der Mieter zahlt eine Kaution in Höhe von **2** Monate, was **40 000** UAH.

5.2. Die Kaution ist vor Beginn des Mietverhältnisses oder am Tag der Vertragsunterzeichnung zu zahlen.

5.3. Die Kaution wird dem Mieter innerhalb eines Monats nach Ende der Mietzeit und Rückgabe der Immobilie zurückerstattet.

5.4. Der Vermieter hat das Recht, begründete Ausgaben für Reparaturen, Strafzahlungen bei Zahlungsverzug und andere Schulden des Mieters von der Kaution einzubehalten.

5.5. Die Kaution kann nicht als Zahlung für den letzten Mietmonat ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters verwendet werden.

5.6. Die Parteien vereinbaren, dass derselbe Verstoß nicht gleichzeitig als Grundlage für die Einbehaltung von Geldern sowohl aus der Kaution als auch aus der Vorauszahlung dienen kann. Bei Beendigung des Vertrags auf Initiative des Vermieters aufgrund von Vertragsverletzungen durch den Mieter erfolgt die Schadenskompensation in erster Linie aus der Kaution und nur bei deren Unzulänglichkeit aus der Vorauszahlung.

6. КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

6.1. Коммунальные платежи оплачивает Наниматель дополнительно к плате за найм.

6.2. Оплата коммунальных услуг осуществляется Нанимателем ежемесячно не позднее **5**-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.3. Нанимателю предоставляется право на допустимую просрочку оплаты коммунальных услуг в размере **5** календарных дней без применения штрафных санкций.

6.4. Услуги с учётом по счётчикам (оплата по фактическому потреблению):

• **Отопление** (Gcal) — тариф: **4 295.14 €/Gcal**

№ счётчика: **TC-ULT-2024-00517** (однозонный) — показания: **71.390** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Электроэнергия** (kWh) — тариф: **14.65 €/kWh**

№ счётчика: **NIK-2281-073915** (трёхзонный) — показания: T1: **3221.474**, T2: **2163.103**, T3: **1285.733** (по состоянию на 01.11.2026)

№ счётчика: **NIK-2303-055036** (двухзонный) — показания: T1: **4384.756**, T2: **2886.170** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Горячая вода** (m³) — тариф: **631.64 €/m³**

№ счётчика: **LZHM-15-0824632** (однозонный) — показания: **214.255** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Холодная вода** (m³) — тариф: **161.70 €/m³**

№ счётчика: **LZHM-15-0824631** (однозонный) — показания: **351.741** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Газ** (m³) — тариф: **42.95 €/m³**

№ счётчика: **G4-BK-2023-041822** (однозонный) — показания: **2092.829** (по состоянию на 01.11.2026)

6.5. Услуги с фиксированной оплатой (ежемесячный фиксированный платёж):

• Связь (интернет, телевидение) — **757.97 €/pcs**

• Охрана — **1 768.59 €/pcs**

• Вывоз мусора — **404.25 €/m³**

• Прочие расходы — **22 739.00 €/pcs**

6.6. Коммунальные услуги оплачиваются Нанимателем по счетам/начислениям поставщиков и/или управляющей компании по факту; тарифы, указанные в предыдущих пунктах, приведены справочно на дату подписания Договора.

7. Обязанности Наймодателя

1. Передать Нанимателю помещение в состоянии, пригодном для проживания.
2. Не препятствовать Нанимателю пользоваться помещением.
3. Своевременно устранять неисправности, возникшие не по вине Нанимателя.

8. Обязанности Нанимателя

1. Использовать помещение исключительно по назначению.
2. Своевременно вносить плату за найм и другие платежи.
3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии.
4. Вернуть помещение после окончания договора в состоянии не хуже, чем при приёме.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

В случае нарушения условий настоящего договора виновная сторона несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством Украины.

6. NEBENKOSTENZAHLUNGEN

6.1. Die Nebenkostenzahlungen zahlt der Mieter zusätzlich zur Miete.

6.2. Die Zahlung der Nebenkosten erfolgt durch den Mieter monatlich spätestens bis zum **5.** des Monats, der auf den Abrechnungsmonat folgt.

6.3. Dem Mieter wird das Recht auf eine zulässige Verspätung der Nebenkostenzahlung in Höhe von **5** Kalendertagen ohne Anwendung von Strafzahlungen eingeräumt.

6.4. Dienstleistungen mit Zählerabrechnung (Zahlung nach tatsächlichem Verbrauch):

• **Heizung** (Gcal) — Tarif: **4 295.14 €/Gcal**

Zählernr.: **TC-ULT-2024-00517** (Einzonen) — Ablesung: **71.390** (Stand 01.11.2026)

• **Elektrizität** (kWh) — Tarif: **14.65 €/kWh**

Zählernr.: **NIK-2281-073915** (Dreizonen) — Ablesung: T1: **3221.474**, T2: **2163.103**, T3: **1285.733** (Stand 01.11.2026)

Zählernr.: **NIK-2303-055036** (Zweizonen) — Ablesung: T1: **4384.756**, T2: **2886.170** (Stand 01.11.2026)

• **Warmwasser** (m³) — Tarif: **631.64 €/m³**

Zählernr.: **LZHM-15-0824632** (Einzonen) — Ablesung: **214.255** (Stand 01.11.2026)

• **Kaltwasser** (m³) — Tarif: **161.70 €/m³**

Zählernr.: **LZHM-15-0824631** (Einzonen) — Ablesung: **351.741** (Stand 01.11.2026)

• **Gas** (m³) — Tarif: **42.95 €/m³**

Zählernr.: **G4-BK-2023-041822** (Einzonen) — Ablesung: **2092.829** (Stand 01.11.2026)

6.5. Leistungen mit fester Zahlung (monatliche Festzahlung):

• Kommunikation (Internet, TV) — **757.97 €/pcs**

• Sicherheit — **1 768.59 €/pcs**

• Müllabfuhr — **404.25 €/m³**

• Sonstige Ausgaben — **22 739.00 €/pcs**

6.6. Nebenkosten werden vom Mieter nach Abrechnungen/Berechnungen der Dienstleister und/oder der Verwaltungsgesellschaft nach Tatsachen bezahlt; die in den vorherigen Punkten angegebenen Tarife sind zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung informativ.

7. Pflichten des Vermieters

1. Dem Mieter Räume in bewohnbarem Zustand zu übergeben.
2. Den Mieter nicht an der Nutzung der Räume zu hindern.
3. Störungen, die nicht durch Verschulden des Mieters entstanden sind, rechtzeitig zu beheben.

8. Pflichten des Mieters

1. Die Räumlichkeiten ausschließlich bestimmungsgemäß nutzen.
2. Miete und andere Zahlungen rechtzeitig leisten.
3. Die Räumlichkeiten in ordnungsgemäßem Zustand halten.
4. Die Räumlichkeiten nach Vertragsende in einem Zustand zurückgeben, der nicht schlechter ist als bei Übernahme.

9. HAFTUNG DER PARTEIEN

Bei Verstoß gegen die Bedingungen dieses Vertrags trägt die schuldige Partei die Verantwortung gemäß den geltenden Rechtsvorschriften der Ukraine.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор, предупредив другую Сторону письменно не менее чем за **2** месяцев.

10.2. Уведомление о расторжении направляется в порядке, установленном разделом об уведомлениях настоящего Договора.

10.3. При досрочном расторжении Договора Стороны проводят взаиморасчёты и подписывают Акт возврата объекта.

11. ФОРС-МАЖОР

Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, регулируемых действующим законодательством. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств Сторона, для которой исполнение обязательств стало невозможным, немедленно уведомляет другую Сторону и предоставляет подтверждающие документы в течение 10 дней. Примечание: ответственность Нанимателя за техногенные аварии (затопление, пожар, взрыв газа и т.д.) регулируется отдельным Дополнительным соглашением (при наличии).

12. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

12.1. Передано комплектов ключей: **3** комплектов

12.2. Наниматель несёт полную ответственность за сохранность переданных ключей и брелоков в течение всего срока действия Договора.

12.3. Наниматель несёт ответственность за действия третьих лиц, которым были переданы ключи или брелоки.

12.4. Наниматель обязуется вернуть Наймодателю все ключи и брелоки в количестве, указанном в п. 1.1-1.2 настоящего Дополнительного соглашения, при окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении.

13. Прочие условия

13.1. Стороны договорились о следующих дополнительных условиях пользования Объектом аренды:

Обслуговування басейну та догляд за садом входять до обов'язків орендаря. Проведення гучних заходів допускається виключно за попереднім погодженням з орендодавцем не пізніше ніж за 3 дні.

13.2. Наниматель обязуется соблюдать указанные условия в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.3. В случае нарушения Нанимателем условий, указанных в п. 15.1 настоящего Договора, Наймодатель вправе требовать устранения нарушения в срок не более 7 (семи) календарных дней.

14. Автоматическое продление Договора

14.1. Если ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о намерении прекратить действие Договора за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия, Договор автоматически продлевается на 1 (один) календарный год на тех же условиях.

14.2. Количество автоматических продлений не ограничено.

14.3. Уведомление об отказе от продления направляется в письменной форме или через электронные средства связи.

10. VERTRAGSBEENDIGUNG

10.1. Jede Partei hat das Recht, diesen Vertrag vorzeitig zu beenden, indem sie die andere Partei schriftlich mindestens benachrichtigt **2** Monate.

10.2. Kündigungsmittelungen werden gemäß dem im Abschnitt über Mitteilungen dieses Vertrags festgelegten Verfahren zugestellt.

10.3. Bei vorzeitiger Vertragsbeendigung führen die Parteien gegenseitige Verrechnung durch und unterzeichnen das Rückgabeprotokoll der Immobilie.

11. HÖHERE GEWALT

Die Parteien sind von der Haftung für Nichterfüllung oder unzureichende Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Falle des Eintretens höherer Gewalt befreit, die durch geltendes Recht geregelt ist. Im Falle des Eintretens höherer Gewalt informiert die Partei, für die die Erfüllung der Verpflichtungen unmöglich geworden ist, unverzüglich die andere Partei und legt innerhalb von 10 Tagen Nachweisdokumente vor. Hinweis: Die Haftung des Mieters für technische Unfälle (Überschwemmung, Feuer, Gasexplosion usw.) wird durch eine separate Zusatzvereinbarung (falls vorhanden) geregelt.

12. EIGENTUMSÜBERGABE

12.1. Übergebene Schlüsselsätze: **3** Sätze

12.2. Der Mieter trägt die volle Verantwortung für die Aufbewahrung der übergebenen Schlüssel und Chips während der gesamten Vertragslaufzeit.

12.3. Der Mieter trägt die Verantwortung für Handlungen Dritter, denen Schlüssel oder Chips übergeben wurden.

12.4. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter alle Schlüssel und Chips in der in den Punkten 13.1-13.2 dieses Vertrags angegebenen Anzahl bei Vertragsende oder bei vorzeitiger Beendigung zurückzugeben.

13. Andere Bedingungen

13.1. Die Parteien haben sich auf die folgenden zusätzlichen Bedingungen für die Nutzung der Mietimmobilie geeinigt:

Обслуговування басейну та догляд за садом входять до обов'язків орендаря. Проведення гучних заходів допускається виключно за попереднім погодженням з орендодавцем не пізніше ніж за 3 дні.

13.2. Der Mieter verpflichtet sich, die angegebenen Bedingungen während der gesamten Vertragslaufzeit einzuhalten.

13.3. Bei Verletzung der in Punkt 1.1 dieser Zusatzvereinbarung angegebenen Bedingungen durch den Mieter hat der Vermieter das Recht, Beseitigung der Verletzung innerhalb von höchstens 7 (sieben) Kalendertagen zu verlangen.

14. Automatische Vertragsverlängerung

14.1. Wenn keine der Parteien die andere Partei mindestens 60 (sechzig) Kalendertage vor Vertragsende über die Absicht zur Vertragsbeendigung informiert, verlängert sich der Vertrag automatisch um 1 (ein) Kalenderjahr zu denselben Bedingungen.

14.2. Die Anzahl der automatischen Verlängerungen ist unbegrenzt.

14.3. Die Mitteilung über die Ablehnung der Verlängerung wird in schriftlicher Form oder über elektronische Kommunikationsmittel gesendet.

15. Доступ Наймодателя к объекту

15.1. Наймодатель имеет право посещать объект аренды при условии предварительного письменного уведомления Нанимателя не менее чем за 7 (семь) календарных дней.

15.2. Доступ без присутствия Нанимателя допускается только в экстренных ситуациях (затопление, пожар, утечка газа) или на основании письменного требования компетентных органов.

15.3. Наймодатель гарантирует неприкосновенность частной жизни Нанимателя и не разглашает информацию, полученную во время посещения объекта.

16. Порядок уведомлений

16.1. Уведомления по настоящему Договору считаются надлежащим образом отправленными через: SMS, мессенджеры (Viber, Telegram, WhatsApp), электронную почту, заказное письмо с уведомлением о вручении.

16.2. Подтверждением доставки уведомления является: для электронных каналов — скриншот с отметкой о прочтении или лог доставки; для заказного письма — уведомление о вручении.

16.3. При отсутствии ответа уведомление считается полученным при наличии подтверждения доставки (лог/отметка о доставке/почтовое уведомление).

17. Особые условия

17.1. Поднайм (субаренда), передача помещения третьим лицам и использование для краткосрочной аренды (Airbnb и т.п.) запрещены. Нарушение является основанием для досрочного расторжения Договора по инициативе Наймодателя с направлением уведомления в порядке, установленном разделом об уведомлениях.

17.2. В помещении имеют право проживать исключительно лица, указанные в Акте приёма-передачи или письменно согласованные с Наймодателем. Подселение дополнительных лиц без письменного согласия Наймодателя запрещается.

17.3. Мелкий текущий ремонт (расходные материалы и мелкие работы: лампы, прокладки, сифоны и т.п.) стоимостью до 500 грн (или эквивалент в EUR по текущему курсу НБУ) выполняется и оплачивается Нанимателем. Поломки, вызванные неправомерными действиями или небрежностью Нанимателя, устраняются за его счёт независимо от суммы.

17.4. Фото- и/или видеофиксация состояния помещения является рекомендуемой частью Актов приёма-передачи и возврата. При отсутствии фиксации Стороны руководствуются описанием состояния в Акте приёма-передачи/возврата.

17.5. Курение в помещении запрещено. Курение на балконе/террасе допускается при условии, что это не причиняет неудобств соседям и не нарушает правил дома. Содержание домашних животных — согласно отдельному соглашению (при наличии). Соблюдение тишины: с 22:00 до 8:00.

17.6. В течение последних 60 календарных дней действия Договора Наймодатель имеет право показывать помещение потенциальным арендаторам при предварительном уведомлении Нанимателя не менее чем за 24 часа. Наниматель обязуется обеспечить доступ в согласованное время.

15. Zugang des Vermieters zum Objekt

15.1. Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt zu besuchen, sofern er den Mieter mindestens 7 (sieben) Kalendertage im Voraus schriftlich informiert.

15.2. Zugang ohne Anwesenheit des Mieters ist nur bei Notfallsituationen (Überschwemmung, Brand, Gasleck) oder aufgrund schriftlicher Anordnung zuständiger Behörden zulässig.

15.3. Der Vermieter garantiert die Unverletzlichkeit des Privatlebens des Mieters und gibt während des Besuchs des Objekts erhaltene Informationen nicht weiter.

16. Benachrichtigungsverfahren

16.1. Benachrichtigungen gemäß diesem Vertrag gelten als ordnungsgemäß zugestellt, wenn die in diesem Vertrag angegebenen Kontaktdaten verwendet werden durch: SMS, Messenger (Viber, Telegram, WhatsApp), E-Mail oder Einschreiben mit Zustellungsnachweis.

16.2. Der Zustellungsnachweis für elektronische Kanäle ist: Screenshot mit Lesebestätigung oder Zustellungsprotokoll; für Einschreiben — Zustellungsnachweis.

16.3. Bei fehlender Antwort gilt die Benachrichtigung als zugestellt, wenn ein Zustellungsnachweis vorliegt (Protokoll/Zustellungsbestätigung/Postbenachrichtigung).

17. Besondere Bedingungen

17.1. Untervermietung, Überlassung an Dritte und Nutzung für kurzfristige Vermietung (Airbnb usw.) sind verboten. Verstoß ist Grund für vorzeitige Beendigung des Vertrags auf Initiative des Vermieters mit Mitteilung gemäß dem im Abschnitt über Mitteilungen festgelegten Verfahren.

17.2. In den Räumen dürfen ausschließlich Personen wohnen, die im Übergabeprotokoll genannt oder schriftlich mit dem Vermieter vereinbart sind. Die Unterbringung zusätzlicher Personen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters ist verboten.

17.3. Kleinere laufende Reparaturen (Verbrauchsmaterialien und kleine Arbeiten: Lampen, Dichtungen, Siphons usw.) mit einem Wert bis zu 500 UAH (oder Gegenwert in EUR zum aktuellen NBU-Kurs) werden vom Mieter durchgeführt und bezahlt. Schäden, die durch unrechtmäßige Handlungen oder Fahrlässigkeit des Mieters verursacht wurden, werden unabhängig vom Betrag auf seine Kosten behoben.

17.4. Foto- und/oder Videodokumentation des Zustands der Räumlichkeiten ist empfohlener Bestandteil der Übergabe- und Rückgabeprotokolle. Bei Fehlen der Dokumentation richten sich die Parteien nach der Zustandsbeschreibung im Übergabe-/Rückgabeprotokoll.

17.5. Rauchen in den Räumlichkeiten ist verboten. Rauchen auf Balkon/Terrasse ist zulässig, sofern dies den Nachbarn keine Unannehmlichkeiten bereitet und die Hausordnung nicht verletzt. Haltung von Haustieren - gemäß separater Vereinbarung (falls vorhanden). Einhaltung der Ruhe: 22:00 bis 8:00 Uhr.

17.6. Während der letzten 60 Kalendertage der Vertragslaufzeit hat der Vermieter das Recht, die Räume potenziellen Mietern nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters mindestens 24 Stunden im Voraus zu zeigen. Der Mieter verpflichtet sich, den Zugang zur vereinbarten Zeit zu gewährleisten.

ПОДПИСИ

НАЙМОДАТЕЛЬ

Demo
Телефон: _____

Подпись / Дата

НАНИМАТЕЛЬ

Олексій Петренко
Телефон: +380670000000

Подпись / Дата

UNTERSCHRIFTEN

VERMIETER

Demo
Telefon: _____

Unterschrift / Datum

MIETER

Олексій Петренко
Telefon: +380670000000

Unterschrift / Datum