

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.

UMOWA NAJMU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNEJ № ДОГОВІР ОРЕНДИ БУДИНКУ №3/2025

Data: 20.02.2026

1. STRONY UMOWY

Demo — dalej — „Wynajmujący”, oraz **Олексій Петренко** (Telefon: +380670000000) — dalej — „Najemca”, zawarli niniejszą Umowę o następującej treści:

2. PRZEDMIOT UMOWY

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania, a Najemca bierze w najem, nieruchomość mieszkalną położoną pod adresem wskazanym poniżej (dalej: „Nieruchomość”). Wszystkie warunki reguluje niniejsza Umowa oraz protokoły/akty i aneksy stanowiące jej integralną część.

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

Typ Nieruchomości: Dom

Powierzchnia mieszkalna: 95.00 m², Powierzchnia całkowita: 130.00 m²

3. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

Data rozpoczęcia: **01.03.2026**

Data zakończenia: **01.03.2027**

4. Czynsz najmu

4.1. Wysokość czynszu: **20 000.00** UAH/miesiąc

4.2. Czynsz za bieżący miesiąc płatny jest nie później niż **1**-ego dnia każdego miesiąca.

4.3. Najemcy przysługuje prawo do dopuszczalnego opóźnienia w płatności czynszu w wysokości **3** (trzech) dni kalendarzowych bez sankcji.

4.4. Minimalny okres najmu na podstawie niniejszej Umowy wynosi **6** miesięcy od daty podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. KAUCJA I ZALICZKA

5.1. Najemca wpłaca kaucję w wysokości **2** mies., co stanowi **40 000** UAH.

5.2. Kaucja jest wpłacana przed rozpoczęciem najmu lub w dniu podpisania Umowy.

5.3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych po zakończeniu okresu najmu i zwrocie Nieruchomości.

5.4. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji uzasadnione koszty napraw, kary za opóźnienia w płatnościach oraz inne długi Najemcy.

5.5. Kaucja nie może być wykorzystana jako zapłata za ostatni miesiąc najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

5.6. Strony uzgodniły, że to samo naruszenie nie może stanowić podstawy do jednoczesnego potrącenia zarówno z kaucji, jak i z przedpłaty. W przypadku rozwiązania Umowy z inicjatywy Wynajmującego z powodu naruszenia warunków Umowy przez Najemcę, odszkodowanie jest pokrywane w pierwszej kolejności z kaucji, a dopiero w przypadku jej niewystarczalności — z przedpłaty.

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. OPŁATY ZA MEDIA

6.1. Opłaty za media ponosi Najemca dodatkowo do czynszu.

6.2. Opłaty za media są uiszczane przez Najemcę miesięcznie nie później niż do **5** dnia miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym.

6.3. Najemcy przysługuje prawo do dopuszczalnego opóźnienia w płatności za media w wysokości **5** dni kalendarzowych bez sankcji.

6.4. Usługi mierzone licznikami (opłata według faktycznego zużycia):

• **Ogrzewanie** (Gcal) — taryfa: **4 295.14 ₺/Gcal**

Nr licznika: **TC-ULT-2024-00517** (jednostrefowy) — odczyt: **71.390** (według stanu na 01.11.2026)

• **Energia elektryczna** (kWh) — taryfa: **14.65 ₺/kWh**

Nr licznika: **NIK-2281-073915** (trzystrefowy) — odczyt: T1: **3221.474**, T2: **2163.103**, T3: **1285.733** (według stanu na 01.11.2026)

Nr licznika: **NIK-2303-055036** (dwustrefowy) — odczyt: T1: **4384.756**, T2: **2886.170** (według stanu na 01.11.2026)

• **Gorąca woda** (m³) — taryfa: **631.64 ₺/m³**

Nr licznika: **LZHM-15-0824632** (jednostrefowy) — odczyt: **214.255** (według stanu na 01.11.2026)

• **Zimna woda** (m³) — taryfa: **161.70 ₺/m³**

Nr licznika: **LZHM-15-0824631** (jednostrefowy) — odczyt: **351.741** (według stanu na 01.11.2026)

• **Gaz** (m³) — taryfa: **42.95 ₺/m³**

Nr licznika: **G4-BK-2023-041822** (jednostrefowy) — odczyt: **2092.829** (według stanu na 01.11.2026)

6.5. Usługi ze stałą opłatą (stała miesięczna opłata):

• Komunikacja (Internet, TV) — **757.97 ₺/pcs**

• Ochrona — **1 768.59 ₺/pcs**

• Wywóz śmieci — **404.25 ₺/m³**

• Inne wydatki — **22 739.00 ₺/pcs**

6.6. Opłaty za media są uiszczane przez Najemcę według rachunków/naliczeń dostawców i/lub firmy zarządzającej według faktycznego zużycia; stawki wskazane w poprzednich punktach podano informacyjnie na dzień podpisania Umowy.

7. Obowiązki Wynajmującego

1. Przekazać Najemcy Nieruchomość w stanie nadającym się do zamieszkania.
2. Nie przeszkadzać Najemcy w korzystaniu z Nieruchomości.
3. Terminowo usuwać usterki nie powstałe z winy Najemcy.

8. Obowiązki Najemcy

1. Używać Nieruchomości wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
2. Terminowo uiszczać czynsz i inne opłaty.
3. Utrzymywać Nieruchomość w należytym stanie.
4. Zwrócić Nieruchomość po zakończeniu umowy w stanie nie gorszym niż przy odbiorze.

9. ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

W przypadku naruszenia warunków niniejszej umowy strona winna ponosi odpowiedzialność zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem Ukrainy.

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. ROZWIĄZANIE UMOWY

10.1. Każda ze Stron ma prawo do wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, powiadamiając drugą Stronę na piśmie z co najmniej **2** miesięcy.

10.2. Wypowiedzenie kierowane jest zgodnie z procedurą określoną w sekcji dotyczącej powiadomień niniejszej Umowy.

10.3. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy Strony dokonują wzajemnych rozliczeń i podpisują Akt zwrotu nieruchomości.

11. SIŁA WYŻSZA

Strony są zwolnione z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej regulowanych obowiązującym prawem. W przypadku wystąpienia siły wyższej Strona, dla której wykonanie zobowiązań stało się niemożliwe, zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą Stronę i dostarczyć dokumenty potwierdzające w ciągu 10 dni. Uwaga: odpowiedzialność Najemcy za awarie techniczne (zalanie, pożar, wybuch gazu itp.) reguluje odrębny Aneks (jeśli jest dostępny).

12. PRZEKAZANIE MIENIA

12.1. Przekazano kompletów kluczy: **3** kompletów

12.2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przechowywanie przekazanych kluczy i pilotów przez cały okres obowiązywania Umowy.

12.3. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania osób trzecich, którym przekazano klucze lub piloty.

12.4. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze i piloty w ilości określonej w pkt 13.1-13.2 niniejszej Umowy po wygaśnięciu Umowy lub jej wcześniejszym rozwiązaniu.

13. Inne warunki

13.1. Strony uzgodniły następujące dodatkowe warunki użytkowania Przedmiotu najmu:

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. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania powyższych warunków przez cały okres trwania niniejszej Umowy.

13.3. W przypadku naruszenia przez Najemcę warunków określonych w punkcie 1.1 niniejszego Aneksu, Wynajmujący ma prawo żądać usunięcia naruszenia w terminie nie dłuższym niż 7 (siedem) dni kalendarzowych.

14. Automatyczne przedłużenie Umowy

14.1. Jeżeli żadna ze Stron nie powiadomi drugiej Strony o zamiarze rozwiązania Umowy na 60 (sześćdziesiąt) dni kalendarzowych przed upływem terminu jej obowiązywania, Umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na 1 (jeden) rok kalendarzowy na tych samych warunkach.

14.2. Liczba automatycznych przedłużeń jest nieograniczona.

14.3. Powiadomienie o odmowie przedłużenia przesyłane jest w formie pisemnej lub za pośrednictwem elektronicznych środków komunikacji.

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. Dostęp Wynajmującego do Nieruchomości

15.1. Wynajmujący ma prawo odwiedzać przedmiot najmu pod warunkiem pisemnego powiadomienia Najemcy co najmniej 7 (siedem) dni kalendarzowych wcześniej.

15.2. Dostęp bez obecności Najemcy jest dozwolony tylko w sytuacjach awaryjnych (zalanie, pożar, wyciek gazu) lub na podstawie pisemnego żądania właściwych organów.

15.3. Wynajmujący gwarantuje nienaruszalność życia prywatnego Najemcy i nie ujawnia informacji uzyskanych podczas wizyty w Nieruchomości.

16. Procedura powiadamiania

16.1. Powiadomienia na podstawie niniejszej Umowy uważa się za prawidłowo wysłane za pośrednictwem: SMS, komunikatorów (Viber, Telegram, WhatsApp), poczty elektronicznej, listu poleconego za potwierdzeniem odbioru.

16.2. Potwierdzeniem doręczenia powiadomienia jest: dla kanałów elektronicznych — zrzut ekranu z potwierdzeniem przeczytania lub log dostarczenia; dla listu poleconego — potwierdzenie odbioru.

16.3. W przypadku braku odpowiedzi powiadomienie uznaje się za doręczone, jeśli istnieje potwierdzenie doręczenia (log/znacznik doręczenia/potwierdzenie pocztowe).

17. Warunki szczególne

17.1. Podnajem, przekazanie Nieruchomości osobom trzecim oraz wykorzystanie do wynajmu krótkoterminowego (Airbnb itp.) są zabronione. Naruszenie stanowi podstawę do wcześniejszego rozwiązania Umowy z inicjatywy Wynajmującego z powiadomieniem zgodnie z sekcją o powiadomieniach.

17.2. W Nieruchomości mają prawo zamieszkiwać wyłącznie osoby wskazane w Akcie przekazania lub pisemnie uzgodnione z Wynajmującym. Dokwaterowanie dodatkowych osób bez pisemnej zgody Wynajmującego jest zabronione.

17.3. Drobne bieżące naprawy (materiały eksploatacyjne i drobne prace: żarówki, uszczelki, syfony itp.) do wartości 500 UAH (lub równowartość w EUR według aktualnego kursu NBU) są wykonywane i opłacane przez Najemcę. Uszkodzenia spowodowane bezprawnymi działaniami lub zaniedbaniem Najemcy są naprawiane na jego koszt niezależnie od kwoty.

17.4. Dokumentacja fotograficzna i/lub wideo stanu Nieruchomości jest zalecaną częścią Aktów przyjęcia-przekazania i zwrotu. W przypadku braku takiej dokumentacji Strony kierują się opisem stanu w Akcie przyjęcia-przekazania/zwrotu.

17.5. Palenie w Nieruchomości jest zabronione. Palenie na balkonie/tarasie jest dozwolone pod warunkiem, że nie przeszkadza sąsiadom i nie narusza regulaminu budynku. Trzymanie zwierząt domowych — zgodnie z odrębną umową (jeśli dotyczy). Godziny ciszy: od 22:00 do 8:00.

17.6. W ciągu ostatnich 60 dni kalendarzowych obowiązywania Umowy Wynajmujący ma prawo pokazywać Nieruchomość potencjalnym najemcom po uprzednim powiadomieniu Najemcy z wyprzedzeniem co najmniej 24 godzin. Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp w uzgodnionym terminie.

ПОДПИСИ

НАЙМОДАТЕЛЬ

Demo
Телефон: _____

Подпись / Дата

НАНИМАТЕЛЬ

Олексій Петренко
Телефон: +380670000000

Подпись / Дата

PODPISY

WYNAJMUJĄCY

Demo
Telefon: _____

Podpis / Data

NAJEMCA

Олексій Петренко
Telefon: +380670000000

Podpis / Data