

**ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛОВОГО
ПРИМІЩЕННЯ № ДОГОВІР ОРЕНДИ БУДИНКУ
№3/2025**

Дата: 20.02.2026

1. СТОРОНИ ДОГОВОРУ

Демо — далі — «Наймодавець», та **Олексій Петренко** (Телефон: +380670000000) — далі — «Наймач», уклали цей Договір про таке:

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

Наймодавець передає, а Наймач приймає в тимчасове платне користування (найм) житлове приміщення, розташоване за адресою, вказаною нижче. Усі умови регулюються цим Договором та додатками/актами, що є його невід'ємною частиною.

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

Тип приміщення: Будинок

Житлова площа: 95.00 м², Загальна площа: 130.00 м²

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

Дата початку: **01.03.2026**

Дата закінчення: **01.03.2027**

4. Плата за найм

4.1. Розмір плати за найм: **20 000.00** грн/місяць

4.2. Плата за найм за поточний місяць вноситься не пізніше **1-го** числа кожного місяця.

4.3. Наймачеві надається право на допустиме прострочення оплати плати за найм у розмірі **3** (трьох) календарних днів без застосування штрафних санкцій.

4.4. Мінімальний строк оренди за цим Договором становить **6** місяців з дати підписання Акту прийому-передачі.

5. ЗАВДАТОК ТА ПЕРЕДОПЛАТА

5.1. Наймач вносить заставний платіж у розмірі **2** міс., що становить **40 000** грн.

5.2. Заставний платіж вноситься до початку орендних відносин або в день підписання Договору.

5.3. Заставний платіж повертається Наймачу протягом одного місяця після закінчення строку оренди та повернення об'єкта.

5.4. Наймодавець має право утримати із застави об'єктовані витрати на ремонт, штрафні санкції за прострочення оплати та інші борги Наймача.

5.5. Заставний платіж не може бути використаний як оплата останнього місяця оренди без письмової згоди Наймодавця.

5.6. Сторони домовились, що одне й те саме порушення не може бути підставою для одночасного утримання коштів із депозиту та передплати. При розірванні Договору з ініціативи Наймодавця через порушення Наймачем умов Договору, компенсація збитків здійснюється в першу чергу за рахунок депозиту, і лише за його недостатності — за рахунок передплати.

**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.

6. КОМУНАЛЬНІ ПЛАТЕЖІ

6.1. Комунальні платежі оплачує Наймач додатково до плати за найм.

6.2. Оплата комунальних послуг здійснюється Наймачем щомісяця не пізніше 5-го числа місяця, наступного за розрахунковим.

6.3. Наймачеві надається право на допустиме прострочення оплати комунальних послуг у розмірі 5 календарних днів без застосування штрафних санкцій.

6.4. Послуги з обліком за лічильниками (оплата за фактичне споживання):

• **Опалення** (Gcal) — тариф: **4 295.14 ₴/Gcal**

№ лічильника: **TC-ULT-2024-00517** (однозонний) — показання: **71.390** (станом на 01.11.2026)

• **Електроенергія** (kWh) — тариф: **14.65 ₴/kWh**

№ лічильника: **NIK-2281-073915** (тризонний) — показання: Т1: **3221.474**, Т2: **2163.103**, Т3: **1285.733** (станом на 01.11.2026)

№ лічильника: **NIK-2303-055036** (двоступеневий) — показання: Т1: **4384.756**, Т2: **2886.170** (станом на 01.11.2026)

• **Гаряча вода** (м³) — тариф: **631.64 ₴/м³**

№ лічильника: **LZHM-15-0824632** (однозонний) — показання: **214.255** (станом на 01.11.2026)

• **Холодна вода** (м³) — тариф: **161.70 ₴/м³**

№ лічильника: **LZHM-15-0824631** (однозонний) — показання: **351.741** (станом на 01.11.2026)

• **Газ** (м³) — тариф: **42.95 ₴/м³**

№ лічильника: **G4-BK-2023-041822** (однозонний) — показання: **2092.829** (станом на 01.11.2026)

6.5. Послуги з фіксованою оплатою (щомісячний фіксований платіж):

• Зв'язок (інтернет, телебачення) — **757.97 ₴/pcs**

• Охорона — **1 768.59 ₴/pcs**

• Вивіз сміття — **404.25 ₴/м³**

• Інші витрати — **22 739.00 ₴/pcs**

6.6. Комунальні послуги оплачуються Наймачем за рахунками/нарахуваннями постачальників та/або керуючої компанії за фактом; тарифи, зазначені в попередніх пунктах, наведені довідково на дату підписання Договору.

7. Обов'язки Наймодавця

1. Передати Наймачу приміщення у стані, придатному для проживання.
2. Не перешкоджати Наймачу користуватися приміщенням.
3. Своєчасно усувати несправності, що виникли не з вини Наймача.

8. Обов'язки Наймача

1. Використовувати приміщення виключно за призначенням.
2. Своєчасно вносити плату за найм та інші платежі.
3. Підтримувати приміщення в належному стані.
4. Повернути приміщення після закінчення договору в стані, не гіршому ніж при прийомі.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

У разі порушення умов цього договору винна сторона несе відповідальність згідно з чинним законодавством України.

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: Т1: **3221.474**, Т2: **2163.103**, Т3: **1285.733** (по состоянию на 01.11.2026)

№ счётчика: **NIK-2303-055036** (двухзонный) — показания: Т1: **4384.756**, Т2: **2886.170** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Горячая вода** (м³) — тариф: **631.64 ₴/м³**

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

• **Холодная вода** (м³) — тариф: **161.70 ₴/м³**

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

• **Газ** (м³) — тариф: **42.95 ₴/м³**

№ 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 ₴/м³**

• 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 Нанимателя

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.

10. РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Кожна зі Сторін має право достроково розірвати цей Договір, попередивши іншу Сторону письмово не менш ніж за **2** місяців.

10.2. Повідомлення про розірвання направляється в порядку, встановленому розділом про повідомлення цього Договору.

10.3. При достроковому розірванні Договору Сторони проводять взаєморозрахунки та підписують Акт повернення об'єкта.

11. ФОРС-МАЖОР

Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежащее виконання зобов'язань за цим Договором у разі настання форс-мажорних обставин, що регулюються чинним законодавством. У разі настання форс-мажорних обставин Сторона, для якої виконання зобов'язань стало неможливим, негайно повідомляє іншу Сторону та надає підтверджуючі документи протягом 10 днів. Примітка: відповідальність Наймача за техногенні аварії (затоплення, пожежа, вибух газу тощо) регулюється окремою Додатковою угодою (за наявності).

12. ПЕРЕДАЧА МАЙНА

12.1. Передано комплектів ключів: **3** комплектів

12.2. Наймач несе повну відповідальність за збереження переданих ключів та брелоків протягом усього строку дії Договору.

12.3. Наймач несе відповідальність за дії третіх осіб, яким було передано ключі або брелоки.

12.4. Наймач зобов'язується повернути Наймодавцю всі ключі та брелоки в кількості, зазначеній у пп. 13.1-13.2 цього Договору, при закінченні строку дії Договору або при його достроковому розірванні.

13. Інші умови

13.1. Сторони домовились про наступні додаткові умови користування Об'єктом оренди:

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. Наймач зобов'язується дотримуватися зазначених умов протягом всього строку дії цього Договору.

13.3. У разі порушення Наймачем умов, зазначених у пункті 1.1 цієї Додаткової угоди, Наймодавець має право вимагати усунення порушення у строк не більше 7 (семи) календарних днів.

14. Автоматичне продовження Договору

14.1. Якщо жодна із Сторін не повідомить іншу Сторону про намір припинити дію Договору за 60 (шістдесят) календарних днів до закінчення строку його дії, Договір автоматично продовжується на 1 (один) календарний рік на тих самих умовах.

14.2. Кількість автоматичних продовжень не обмежена.

14.3. Повідомлення про відмову від продовження надсилається у письмовій формі або через електронні засоби зв'язку.

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.

15. Доступ Наймодавця до об'єкта

15.1. Наймодавець має право відвідувати об'єкт оренди за умови попереднього письмового повідомлення Наймача не менше ніж за 7 (сім) календарних днів.

15.2. Доступ без присутності Наймача допускається лише в екстрених ситуаціях (затоплення, пожежа, витік газу) або на підставі письмової вимоги компетентних органів.

15.3. Наймодавець гарантує недоторканність приватного життя Наймача та не розголошує інформацію, отриману під час відвідування об'єкта.

16. Порядок повідомлень

16.1. Повідомлення за цим Договором вважаються належним чином надісланими з використанням контактних даних, зазначених у цьому Договорі, через: SMS, месенджери (Viber, Telegram, WhatsApp), електронну пошту або рекомендований лист із повідомленням про вручення.

16.2. Підтвердженням доставки повідомлення є: для електронних каналів — скріншот з відміткою про прочитання або лог доставки; для рекомендованого листа — повідомлення про вручення.

16.3. При відсутності відповіді повідомлення вважається отриманим за наявності підтвердження доставки (лог/відмітка про доставку/поштове повідомлення).

17. Особливі умови

17.1. Піднайм (суборенда), передача приміщення третім особам та використання для короткострокової оренди (Airbnb тощо) заборонені. Порушення є підставою для дострокового розірвання Договору за ініціативою Наймодавця з направленням повідомлення в порядку, встановленому розділом про повідомлення.

17.2. У приміщенні мають право проживати виключно особи, зазначені в Акті прийому-передачі або письмово погоджені з Наймодавцем. Підселення додаткових осіб без письмової згоди Наймодавця забороняється.

17.3. Дрібний поточний ремонт (витратні матеріали та дрібні роботи: лампи, прокладки, сифони тощо) вартістю до 500 грн (або еквівалент в EUR за поточним курсом НБУ) виконується та оплачується Наймачем. Поломки, спричинені неправомірними діями або недбалістю Наймача, усуваються за його рахунок незалежно від суми.

17.4. Фото- та/або відеофіксація стану приміщення є рекомендованою частиною Актів приймання-передачі та повернення. За відсутності фіксації Сторони керуються описом стану в Акті приймання-передачі/повернення.

17.5. Куріння в приміщенні заборонено. Куріння на балконі/терасі допускається за умови, що це не завдає незручностей сусідам та не порушує правил будинку. Тримання домашніх тварин — згідно з окремою угодою (за наявності). Дотримання тиші: з 22:00 до 8:00.

17.6. Протягом останніх 60 календарних днів дії Договору Наймодавець має право показувати приміщення потенційним орендарям за попереднім повідомленням Наймача не менше ніж за 24 години. Наймач зобов'язується забезпечити доступ у погоджений час.

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 Актів 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.

ПІДПИСИ

НАЙМОДАВЕЦЬ

Demo

Телефон: _____

Підпис / Дата

НАЙМАЧ

Олексій Петренко

Телефон: +380670000000

Підпис / Дата

ПОДПИСИ

НАЙМОДАТЕЛЬ

Demo

Телефон: _____

Подпись / Дата

НАНИМАТЕЛЬ

Олексій Петренко

Телефон: +380670000000

Подпись / Дата