

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(и):

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:
Gårdsnr.: Bruksnr.: Seksjonsnr.: 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: + саузел 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: