

ДОГОВОР
найма жилого помещения

г. _____

«03» января 2020 г.

Индивидуальный предприниматель Отт Н.А. (ИНН 772995536485, ОГРНИП 317774600065489), именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**» действующего на основании Агентского договора, публикует настоящий договор в виде индивидуальной непубличной оферты на сайте nice-flats.ru для её акцепта физическими и юридическими лицами (далее – Наниматель) на предложенных условиях

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Настоящий договор является индивидуальной (непубличной) офертой и размещён на сайте Наймодателя по адресу: nice-flats.ru. Для заключения договора Наниматель совершает акцепт путём подписания Согласия на присоединение к договору, форма которого установлена Наймодателем в Приложении №1 к договору и опубликована вместе с офертой.
- 1.2. Наймодатель предоставляет, а Наниматель принимает во временное краткосрочное пользование для проживания жилое помещение – квартиру или часть квартиры. Срок проживания и адрес, по которому расположена Квартира, часть квартиры или апартаменты указывается Наймодателем после согласования с Нанимателем в Согласии на присоединение к договору (далее – Квартира).
- 1.3. Квартира предоставляется Нанимателю при условии обязательного предъявления паспорта или иного заменяющего его документа (водительское удостоверение, пенсионное удостоверение, удостоверение сотрудника правоохранительных органов).
- 1.4. По соглашению сторон устанавливается плата за наём Квартиры, рассчитанная за одни сутки проживания, которая устно доводится до сведения Нанимателя и после согласования указывается Наймодателем в Согласии на присоединение к договору вместе с Общей суммой арендной платы за весь срок проживания. В состав платы включены расходы по оплате коммунальных услуг.
- 1.5. Для удобства расчётов под сутками проживания по договору Стороны понимают временной период с 15:00 текущего дня (день заезда) до 11:00 следующего за ним дня (дня выезда) по местному времени. Стороны могут на основании отдельной устной договорённости и за дополнительную плату, не входящую в стоимость проживания, указанную в Согласии на присоединение к договору, предусмотреть иные часы заселения и выселения Нанимателя.
- 1.6. При желании продлить срок проживания в Квартире на сутки и более Наниматель должен запросить об этом у Наймодателя или его уполномоченному представителю не позднее 9:00 дня освобождения Квартиры. При условии что квартира свободна, Наниматель обязан внести плату за наём до 10:00 текущего дня
- 1.7. При досрочном выселении из Квартиры по желанию Нанимателя, перечисленная плата за проживание не возвращается.
- 1.8. Наниматель понимает и соглашается с тем, что Квартира не является гостиницей по смыслу действующего законодательства и что Наймодатель не будет оказывать Нанимателю гостиничные и иные дополнительные услуги.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. **Наймодатель обязуется:**
 - 2.1.1. Предоставить Нанимателю Квартиру в пригодном для проживания состоянии, включая постельное белье, полотенца и гигиенические принадлежности.
 - 2.1.2. Поддерживать нормальное техническое состояние имущества и инженерных систем Квартиры в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации.
 - 2.1.3. До истечения срока действия договора не производить обмен, продажу, дарение Квартиры, не передавать её в залог или в субнаём;
 - 2.1.4. Самостоятельно оплачивать счета за потреблённые Нанимателем коммунальные услуги.
- 2.2. **Наниматель обязуется:**

- 2.2.1. Использовать сданную ему по договору Квартиру по назначению, то есть для проживания лиц, указанных в Соглашении на присоединение к договору. Наниматель обязуется не использовать Квартиру для проведения праздников, вечеринок и других видов коллективных собраний;
- 2.2.2. Соблюдать тишину с 22:00 до 8:00 (будние дни) и с 22:00 до 10:00 (выходные дни). В случае нарушения данного правила и применения мер административной ответственности в отношении Нанимателя, Наниматель обязуется полностью и в установленные законом сроки выплатить наложенный (ые) на него штраф (ы). При этом Наниматель в качестве штрафа удерживает полученный от Нанимателя Страховой депозит, указанный в пункте 5.2. Раздела 5 договора;
- 2.2.3. Не курить в Квартире, во всех её помещениях, включая балкон;
- 2.2.4. Незамедлительно сообщать Наймодателю о возникших чрезвычайных ситуациях (пожар, затопление, замыкание проводки, утрата ключей от помещения и др.);
- 2.2.5. Допускать в дневное время, а при авариях или иных форс мажорных обстоятельствах и в ночное время, в арендуемую Квартиру представителей Наймодателя или самого Наймодателя, а также представителей предприятий по обслуживанию и ремонту жилья для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств квартиры (по согласованию сторон);
- 2.2.6. По истечении срока найма, указанного в Соглашении на присоединении к договору, либо при одностороннем расторжении договора по инициативе Наймодателя, вернуть Наймодателю Квартиру путём передачи ключей в том же состоянии, в котором она была передана Нанимателю. Возврат Квартиры должен быть осуществлён не позднее времени освобождения Квартиры, установленного в Соглашении на присоединении к договору, либо немедленно после получения уведомления от Наймодателя на основании п.3.1.5. Раздела 3 договора.
- 2.2.7. В случае потери экземпляра ключей, повреждения имущества Нанимателя в Квартире или причинения ущерба самой Квартире, добровольно в досудебном порядке возместить Наймодателю стоимость повреждённого имущества в течение 1 календарного дня с момента предъявления требования Наймодателем. При возможности ремонта повреждённого имущества, возместить Наймодателю стоимость произведённого им ремонта в установленный данным пунктом срок, отсчитываемый с момента получения от Наймодателя соответствующего требования с приложением документов, подтверждающих стоимость выполненного ремонта;
- 2.2.8. Не нарушать права и законные интересы соседей, в том числе соблюдать общепринятые нормы вежливости и этики при общении с ними, а также не мусорить на лестничной клетке и других местах общего пользования;
- 2.2.9. Контролировать надлежащее состояние систем горячего и холодного водоснабжения, отопления и электричества, с целью предотвращения протечек и иных аварийных ситуаций;
- 2.2.10. Нести полную материальную ответственность перед Наймодателем за действия проживающих с ним лиц, нарушающих условия настоящего договора.
- 2.3. **Наниматель не вправе без предварительного письменного согласования с Наймодателем:**
 - 2.3.1. устанавливать какое-либо дополнительное оборудование в Квартире;
 - 2.3.2. передавать Квартиру третьим лицам, а также сдавать её в поднаём или поселять других физических лиц, не указанных в Соглашении на присоединение к договору;
 - 2.3.3. осуществлять переустройство и/или реконструкцию Квартиры;
 - 2.3.4. сверлить в помещениях Квартиры отверстия, а также иным образом менять облик и внутреннее устройство Квартиры;
 - 2.3.5. вмешиваться в работу электрического или сантехнического оборудования (помимо нормального использования) в Квартире, а также производить самостоятельный ремонт.

3.

ПРАВА СТОРОН

3.1. Наймодатель имеет право:

- 3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за проживание в Квартире;
- 3.1.2. Требовать от Нанимателя освобождения Квартиры по истечении срока проживания или досрочном расторжении договора по инициативе Наймодателя;
- 3.1.3. Требовать от Нанимателя соблюдения его обязанностей и правил проживания, установленных договором;
- 3.1.4. Производить осмотр Квартиры и имущества в ней на предмет сохранности и надлежащего санитарного состояния, предварительно уведомив и согласовав время визита с Нанимателем.
- 3.1.5. потребовать расторжения Договора в одностороннем порядке и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования Квартиры Нанимателем не в соответствии с условиями Договора найма или при наличии со стороны Нанимателя двух и более нарушений своих обязанностей;

3.2. **Наниматель вправе:**

- 3.2.1. Требовать устранения недостатков в Квартире и/или имуществе в ней, немедленно после их обнаружения во время заселения.

4. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. **Ответственность Наймодателя:**

- 4.1.1. Материальная ответственность Наймодателя перед Нанимателем во всех случаях ограничена Общей суммой арендной платы, указанной в Соглашении на присоединение к договору;

- 4.1.2. Наймодатель не несёт ответственности за сохранность вещей, ценностей и документов Нанимателя и проживающих с ним лиц, оставленных в Квартире, равно как за сохранность автомобиля и других видов транспорта Нанимателя, паркуемых вблизи подъезда многоквартирного дома, в котором расположена Квартира.

4.2. **Ответственность Нанимателя:**

- 4.3. В случае, если по истечении срока проживания, указанного в Соглашении на присоединение к договору, либо при одностороннем расторжении договора по инициативе Наймодателя, Наниматель отказывается покинуть Квартиру и/или вывозить свои вещи, Наймодатель имеет право начислять плату за наём Квартиры в двойном размере, начиная с первого дня незаконного проживания Нанимателя в Квартире. При этом Наниматель не освобождается от возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды Наймодателя за невозможность сдавать Квартиру третьим лицам.

- 4.3.1. Наниматель несёт полную материальную ответственность за ущерб, причинённый Квартире и (или) имуществу в ней, а также за вред, причинённый владельцам прилегающих помещений и/или квартир, независимо от того, является ли этот ущерб результатом умышленных действий или результатом неосторожности Нанимателя и/или лиц, проживающих с ним.

- 4.3.2. При расторжении договора досрочно по инициативе Нанимателя после заселения, оплаченная им Общая сумма арендной платы за неиспользованные сутки проживания Наймодателем не возвращается.

5. **УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ**

- 5.1. Оплата за наём Квартиры производится на условиях предоплаты, единовременно за весь срок проживания не позднее первого дня найма, указанного в Соглашении на присоединение к договору. При отказе произвести оплату в вышеуказанный срок настоящий договор утрачивает свою силу, а у Нанимателя возникает обязанность немедленно освободить Квартиру.

- 5.2. При подписании Соглашения на присоединение к договору Наниматель передаёт Наймодателю обеспечительный платёж в размере 3000 рублей (далее – **Страховой депозит**), который:

- 5.2.1. Возвращается по факту освобождения и сдачи Квартиры Наймодателю или его представителю;

- 5.2.2. Остаётся у Наймодателя и не подлежит возврату:

- при утере Нанимателем ключей от Квартиры;
- нарушении Нанимателем правил и обязанностей, установленных в Разделе 2 договора;
- нанесения вреда (ущерба) имуществу, находящемуся в Квартире, а также имуществу третьих лиц.
- за установленный факт курения Нанимателем

- 5.3. Страховой депозит обеспечивает любые денежные обязательства Нанимателя, вытекающие из условий договора. Наймодатель в случае нарушения своих обязательств Нанимателем вправе удержать соответствующую сумму из общего размера Страхового депозита.

- 5.4. Оплата проживания производится посредством передачи наличных денежных средств или путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Наймодателя по согласованию сторон.

- 5.5. По требованию Наймодателя предварительная оплата одних первых суток проживания в Квартире по цене, указанной в Соглашении на присоединении к договору или устно согласованной сторонами, производится путём безналичного перечисления денежных средств на счёт Наймодателя.

- 5.6. В случае расторжения договора по инициативе Нанимателя не позднее, чем за 3-ое суток до даты заселения в Квартиру, Наймодатель возвращает предоплату за проживание в Квартире в размере 20% от её общего размера. В случае расторжения договора в более поздний срок предоплата Нанимателю не возвращается, вне зависимости от причин расторжения.

6. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 6.1. Договор вступает в силу с момента подписания Нанимателем Соглашения на присоединение к договору и при условии полной оплаты Нанимателем Общей суммы арендной платы.
- 6.2. Срок действия Договора равен сроку проживания Нанимателя в Квартире, установленному в Соглашении на присоединение к договору с учётом дополнительных согласованных дней проживания. При этом условия Договора, на основании которых возникли неисполненные обязательства сторон, продолжают действовать и являются обязательными для сторон до момента их полного исполнения.
- 6.3. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 6.4. Возникшие при исполнении договора споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке по месту нахождения Наймодателя. Досудебный порядок разрешения споров не предусмотрен.
- 6.5. Стороны договорились о том, что акцепт договора в виде подписания Соглашения на присоединение к договору, дополнительных соглашений, приложений, а равно вся переписка, касающаяся выполнения договора, переданная с помощью электронных средств связи (ВКонтакте, Whats App, Telegram, Viber и др.), а также по E-mail адресам, указанным в Разделе 7 договора, в том числе в виде обмена сканированными копиями документов, считается действительной, имеет юридическую силу и может применяться в качестве доказательств при урегулировании споров, как в досудебном, так и в судебном порядке. Ответственность за получение указанной выше информации по электронной почте лежит на получающей стороне. Сторона, направившая электронное сообщение, не несёт ответственности за задержку доставки сообщения или его неполучения, если такая задержка или неполучение явилось результатом неисправности систем связи, действия или бездействия провайдеров получающей стороны.

7. РЕКВИЗИТЫ НАЙМОДАТЕЛЯ

ИП Отт Нина Александровна
Адрес: г. Москва, 2я Рощинская ул 11
ОГРНИП 317774600065489
ИНН 772995536485
р/с 4080281080000098095 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК»
БИК 044525974 ИНН 7710140679
к/с 30101810145250000974

Согласие на присоединение к договору

г. Москва

___ января 2020 года

Я, _____ (паспорт серии _____ номер _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, к.п. _____, зарегистрированный по адресу: _____) действуя свободно и в своём интересе, даю согласие на присоединение к условиям Договора найма квартиры №___ от _____ 20___ года (далее – Договор), опубликованного на сайте Наймодателя по адресу: nice-flats.ru_____.

1. Настоящее согласие по смыслу ст. 438 ГК РФ является полным и безоговорочным акцептом оферты Наймодателя в виде опубликованного Договора.
2. Я понимаю, что моё присоединение к условиям Договора будет означать заключение договора найма квартиры, по которому я буду являться Нанимателем, а ИП Отт Н. А. Наймодателем.
3. Я подтверждаю, что внимательно ознакомился с текстом Договора, каждым его условием, понимаю смысл изложенных положений и полностью согласен с ними.
4. До подписания настоящего согласия я осмотрел объект найма – ___ комнатную квартиру/комнату, расположенную по адресу: _____ (далее – Квартира). Квартира полностью удовлетворяет моим потребностям и запросам, передана с исправным сантехническим и электрическим оборудованием. Всё имущество в Квартире исправно и без видимых повреждений.
5. Основные условия проживания: Наймодатель представляет, а Наниматель принимает во временное пользование для проживания (далее – Найм) жилое помещение на _____ суток, с «___» _____ 201___ года, _____ часов _____ минут, по «___» _____ 201___ года, _____ часов _____ минут. По соглашению сторон договором устанавливается плата за найм квартиры в размере _____ рублей в сутки. Общая сумма платы составляет _____ рублей. НДС не предусмотрен.
6. Квартира передается для использования в качестве жилого помещения для _____ человек(а):

№	ФИО совместно проживающих	Возраст
1		
2		
3		

7. Я обязуюсь соблюдать правила проживания в Квартире, изложенные в Договоре, в том числе:
 - a. Использовать сданную ему по договору квартиру по назначению, то есть для проживания лиц, указанных в п.6 настоящего Договора. Наниматель обязуется не использовать жилое помещение для проведения праздников, вечеринок и других видов коллективных собраний. Факт подписания данного договора одновременно является подтверждением того, Наниматель принял от Наймодателя жилое помещение, указанное в п.4 и все его оборудование, оснащение и элементы интерьера в технически исправном состоянии, и без наружных повреждений прописанные на сайте nice-flats.ru.
 - b. Соблюдать тишину с 22:00 до -8:00 (будние дни) и с 22:00 до 10:00 (выходные дни). В случае нарушения данного правила и применения мер административной ответственности в отношении Нанимателя, Наниматель обязуется полностью и в установленные законодательством РФ сроки выплатить наложенный (ые) на него штраф (ы), а также удерживается Страховой депозит, указанный в пункте 8.
 - c. Не курить в квартире (за установленный факт курения Поднаниматель уплачивает штраф в размере суммы Страхового депозита – п 8 настоящего Договора).
 - d. Незамедлительно сообщать Наймодателю о возникших чрезвычайных ситуациях (пожар, затопление, замыкание проводки, утрата ключей от помещения и др.)
 - e. Допускать в дневное время, а при авариях или иных форс мажорных обстоятельствах и в ночное время, в арендуемую квартиру работников Наймодателю или самого Наймодателю, а также представителей предприятий по обслу-

живанию и ремонту жилья для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств квартиры (по согласованию сторон).

- f. Освободить арендуемую квартиру по истечении обусловленного в настоящем договоре срока найма.
 - g. Оплатить в соответствии с действительными расходами Наймодателя любые повреждения жилого помещения и/или оснащения, мебели и оборудования квартиры, возникшие по вине Нанимателя.
 - h. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия проживающих с ним лиц, нарушающие условия настоящего Договора.
8. Поздний выезд (позже 11:00) или ранний заезд (ранее 15:00) оплачивается дополнительно из расчета 1 час – 300 руб. При заселении позже 22:30 (до 00:00, далее цена договорная) и выезде ранее 08:00 дополнительно оплачивается 500 рублей в качестве компенсации проезда на такси Наймодателя или его представителя от места проживания до Квартиры и обратно. При желании продлить срок проживания Наниматель должен сообщить об этом Наймодателю или его уполномоченному представителю. При условии что квартира свободна, Наниматель обязан внести плата за наём до 10:00 текущего дня. При выезде Нанимателя через несколько часов после заключения договора стоимость проживания подлежит перерасчету и составляет 500 рублей за один час. При досрочном выселении из Квартиры по желанию Нанимателя, перечисленная плата за проживание не возвращается. При подписании Договора Нанимателем вносится Наймодателю залоговая сумма в размере _____ рублей (далее – Страховой депозит), который:
- a. Возвращается по факту выселения и сдачи Квартиры Наймодателю или его представителю.
 - b. Удерживается в пользу Наймодателя при утере Нанимателем ключей от Квартиры, нарушения правил, установленных в п. 7. настоящего Договора, нанесения вреда (ущерба) Имуществу, находящемуся в Квартире, а также имуществу третьих лиц.
 - c. Удерживается в пользу Наймодателя за установленный факт курения Нанимателя
 - d. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Нанимателя по любым причинам, депозит, указанный в п.5.4 настоящего Договора Нанимателю не возвращается, если расторжение настоящего Договора произошло в срок менее чем за 3-ое суток до даты начала аренды, указанной в п. 5 В иных случаях, Наймодатель возвращает Нанимателю 20% от суммы внесенного депозита.
9. Настоящее согласие одновременно является Актом приёма-передачи Квартиры и всего находящегося в ней имущества.
10. Наниматель несёт полную материальную ответственность за ущерб, причиненный Квартире и (или) Принадлежностям, а также за вред, причинённый владельцам прилегающих помещений и/или квартир, независимо от того, является ли этот ущерб результатом умышленных действий или результатом неосторожности Нанимателя и/или лиц, проживающих с ним.
11. При расторжении настоящего Договора досрочно по инициативе Нанимателя, сумма за неиспользованные сутки проживания Поднаймодателем не возвращается
12. Я понимаю и соглашаюсь с тем, что Квартира не является гостиницей по смыслу действующего законодательства и что Наймодатель не будет оказывать мне гостиничных и иных дополнительных услуг.
13. Настоящий договор может быть продлен по согласованию сторон при условии внесения дополнительной платы.

Поднаниматель
ФИО
Паспорт
Выдан
Кем
Регистрация
Тел