

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
найму (оренди) житлового приміщення (будинку, квартири, частини
житлового приміщення)

(місце укладення договору)

(дата)

Наймодавець _____

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) власника житлового

приміщення або його законного представника (для недієздатних осіб або малолітніх дітей),

або особи, яка діє на підставі довіреності)

контактний номер телефону _____,

адреса електронної пошти _____,

паспорт громадянина України, е-паспорт або тимчасове посвідчення громадянина України (для іноземців та осіб без громадянства - паспортний документ іноземця або документ, що посвідчує особу без громадянства, посвідка на постійне/тимчасове проживання, посвідчення біженця, посвідчення особи, яка потребує додаткового захисту, або інший документ, що підтверджує законність перебування іноземця чи особи без громадянства на території України, крім довідки про звернення за захистом в Україні), або свідоцтво про народження дитини

серія (за наявності), номер,

ким і коли видано)

реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України) _____

особа, в інтересах якої діє наймодавець на підставі довіреності (зазначається в разі потреби) _____

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності))

контактний номер телефону _____,

адреса електронної пошти _____,

паспорт громадянина України, е-паспорт або тимчасове посвідчення громадянина України (для іноземців та осіб без громадянства - паспортний документ іноземця або документ, що посвідчує особу без громадянства,

посвідка на постійне/тимчасове проживання, посвідчення біженця, посвідчення особи, яка потребує додаткового захисту, або інший документ, що підтверджує законність перебування іноземця чи особи без громадянства на території України, крім довідки про звернення за захистом в Україні), або свідоцтво про народження дитини

серія (за наявності), номер,

ким і коли видано)

реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України) _____;

наймач _____

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) наймача або уповноваженого

представника домогосподарства, або законного представника (для недієздатних осіб або малолітніх дітей), який проживає окремо)

особа, в інтересах якої діє законний представник _____

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)

контактний номер телефону _____

адреса електронної пошти _____

паспорт громадянина України, е-паспорт або тимчасове посвідчення громадянина України (для іноземців та осіб без громадянства - паспортний документ іноземця або документ, що посвідчує особу без громадянства, посвідка на постійне/тимчасове проживання, посвідчення біженця, посвідчення особи, яка потребує додаткового захисту, або інший документ, що підтверджує законність перебування іноземця чи особи без громадянства на території України, крім довідки про звернення за захистом в Україні), або свідоцтво про народження дитини

серія (за наявності), номер,

ким і коли видано)

число, місяць, рік народження _____

реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно

повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України) _____

унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) _____

контактний номер телефону _____

адреса електронної пошти _____

(далі - сторони), уклали цей договір найму (оренди) житлового приміщення (будинку, квартири, частини житлового приміщення) (далі - договір) про таке:

Предмет договору

1. Наймодавець, який є:

- фізичною особою;
- фізичною особою - підприємцем;
- юридично особою _____

(найменування, код згідно з ЄДРПОУ)

надає, а наймач приймає в тимчасове платне користування житлове приміщення (квартиру, будинок, частину житлового приміщення), що належить наймодавцю на праві приватної власності або на праві спільної власності (спільної сумісної або спільної часткової), за адресою

_____ (область, район, територіальна громада, населений пункт, район у місті (за наявності),

_____ вулиця, номер будинку, корпусу (за наявності), номер квартири (за наявності)

загальною площею _____ кв. метрів (далі - приміщення).

2. Приміщення належить наймодавцю або він розпоряджається приміщенням на підставі _____

Реєстраційний номер приміщення в Державному реєстрі нерухомого майна _____ (за наявності)

3. Наймодавець підтверджує, що приміщення не було відчужено та не передано в користування третім особам, не є спірним чи арештованим, до нього претензій немає з боку третіх осіб. Наймодавець підтверджує, що приміщення передається в найм (оренду) у стані, придатному для проживання, і відповідає вимогам санітарної та протипожежної безпеки

4. Приміщення здається в найм (оренду) разом із наявним майном: меблі _____

(зазначити найменування, кількість)

електрообладнання _____
 (зазначити найменування, модель, кількість) _____;
 посуд _____
 (зазначити найменування, кількість) _____;
 інше _____
 _____.

5. Проживаючи у приміщенні, наймач користуватиметься такими житлово-комунальними послугами:

Послуга/плата	Відмітка про наявність/ відсутність (так/ні)
Житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком, витрати на управління багатоквартирним будинком, у якому утворено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку/житлово-будівельний кооператив	
Послуга з постачання природного газу	
Послуга з розподілу природного газу	
Послуга з централізованого водопостачання	
Послуга з постачання гарячої води	
Послуга з централізованого водовідведення	
Послуга з постачання теплової енергії (зокрема в частині витрат теплової енергії на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень, функціонування внутрішньобудинкових систем опалення будівлі/будинку для громадян, які використовують природний газ або електричну енергію для індивідуального опалення)	
Послуга з постачання електричної енергії	
Послуга з розподілу електричної енергії	
Послуга з управління побутовими відходами (змішаними, великогабаритними, ремонтними):	
послуга з управління змішаними відходами	
послуга з управління великогабаритними відходами	
послуга з управління ремонтними відходами	
Послуга з вивезення рідких нечистот	
Плата за абонентське обслуговування за послугою з централізованого водопостачання	

Послуга/плата	Відмітка про наявність/ відсутність (так/ні)
Плата за абонентське обслуговування за послугою з централізованого водовідведення	
Плата за абонентське обслуговування за послугою з постачання гарячої води	
Плата за абонентське обслуговування за послугою з постачання теплової енергії	
Плата за абонентське обслуговування за послугою з управління побутовими відходами	
Плата за пічне побутове паливо	

6. Разом із наймачем у приміщенні проживатиме (проживатимуть):

Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)	Ступінь родинного зв'язку* або його відсутність (одинок особа, а також неповнолітня дитина, якщо така особа не входить до складу сім'ї наймача)	Число, місяць, рік народ-ження	Серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України або серія та номер свідоцтва про народження дитини, або тимчасового посвідчення громадянина України (для іноземців та осіб без громадянства - паспортного документа іноземця або документа, що посвідчує особу без громадянства, посвідки на постійне/тимчасове проживання, посвідчення біженця, посвідчення особи, яка потребує додаткового захисту, або іншого документа, що підтверджує законність перебування іноземця чи особи без громадянства на території України)	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України)	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)
---	---	--------------------------------	---	--	--

* Чоловік; дружина; діти; пасинок; падчерка; прийомні діти; діти, які виховуються батьками-вихователями в дитячих будинках сімейного типу; усиновлені діти; діти, над якими встановлено опіку або піклування; діти, які навчаються за денною або дуальною формою здобуття освіти в закладах загальної середньої, професійної (професійно-технічної), фахової передвищої, вищої освіти до досягнення 23-річного віку і не мають власних сімей; повнолітні діти, які не перебувають у шлюбі; діти з інвалідністю після досягнення ними 18-річного віку до визнання їх особами з інвалідністю з дитинства I і II групи; особи, визнані особами з інвалідністю з дитинства I і II групи або особами з інвалідністю I групи, які проживають разом із батьками; непрацездатні батьки чоловіка/дружини, які проживають разом із ними і перебувають на їх утриманні у зв'язку з відсутністю власних доходів; особа, яка проживає разом із одинокю особою з інвалідністю I групи та доглядає за нею; жінка та чоловік, які не перебувають у шлюбі, але проживають однією сім'єю і мають спільних дітей, та/або особи, які встановили в судовому порядку факт проживання однією сім'єю.

7. Наявність у наймача тварин, птахів тощо _____
(назва, порода, кількість)

Платежі

8. Щомісячна плата за найм (оренду) приміщення становить _____ (_____) гривень _____ копійок.

9. Наймач перераховує наймодавцю на поточний рахунок (за стандартом IBAN) _____ плату за найм (оренду) у розмірі, зазначеному в пункті 8 цього договору, наперед на наступний місяць до 10 числа поточного місяця. У разі призначення субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) наймач перераховує наймодавцю плату за найм (оренду) із урахуванням виплаченої Пенсійним фондом України суми субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення), а також сплачує

(зазначити - наймодавцю або

надавачам житлово-комунальних послуг)

вартість спожитих у попередньому місяці житлово-комунальних послуг.

10. У разі коли найм (оренда) приміщення починається не з першого числа календарного місяця, наймач сплачує за перший календарний місяць частину плати за найм (оренду), пропорційну кількості днів найму (оренди) в цьому календарному місяці. У такому разі наймач платить у наступному місяці за використані житлово-комунальні послуги за цей календарний місяць пропорційно кількості днів найму (оренди) в цьому календарному місяці.

11. Спожиті житлово-комунальні послуги в попередньому місяці оплачуються щомісяця _____
(зазначити - наймодавцем або наймачем)

Для розрахунку плати за комунальні послуги наймач зобов'язаний надавати наймодавцю необхідні показання лічильників комунальних послуг кожного останнього дня місяця шляхом надсилання підтвердних фотографій показників лічильників. Наймодавець проводить розрахунок плати за житлово-комунальні послуги за цінами і тарифами надавачів/виконавців житлово-комунальних послуг згідно з наданими наймачем показаннями лічильників і встановленими нормативами споживання комунальних послуг - у разі відсутності (або непередбаченості) лічильників щодо окремих видів житлово-комунальних послуг.

12. У разі коли наймач не винайматиме приміщення в наступному місяці, то оплата використаних комунальних послуг за цей календарний

місяць проводиться в останній день оренди згідно з показаннями лічильників комунальних послуг і встановленими нормативами споживання комунальних послуг - у разі відсутності (або непередбаченості) лічильників щодо окремих видів житлово-комунальних послуг.

13. Наймач має право здійснювати плату за найм (оренду) приміщення наперед за будь-який строк у розмірі, визначеному в пункті 8 цього договору.

14. Наймач має право звернутися за житловою субсидією на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) відповідно до Положення про порядок призначення житлових субсидій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 1995 р. № 848 “Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива” (ЗП України, 1996 р., № 2, ст. 76; Офіційний вісник України, 2019 р., № 69, ст. 2390), на період найму (оренди) приміщення, про що він інформує наймодавця.

Права та обов'язки сторін

15. Права та обов'язки наймодавця:

1) у день підписання договору наймодавець передає наймачу приміщення та ключі від нього в кількості _____ штук і майно згідно з пунктом 4 договору;

2) у день підписання договору наймач здійснює наймодавцю плату за найм (оренду) за перший місяць проживання у приміщенні;

3) у разі виникнення аварії або надзвичайної ситуації, що виникли не з вини наймача, наймодавець вживає всіх необхідних заходів до їх усунення та запобігання можливим наслідкам; за взаємною згодою наймач може забезпечити проведення поточного ремонту приміщення в обмін на відповідне зниження плати за найм (оренду). У такому разі складається додаток до договору, в якому зазначаються проведені роботи, їх кількість, вартість, строк виконання та сума знижки плати за найм (оренду);

4) наймодавець зобов'язаний забезпечити наймачу безперешкодне користування приміщенням, своєчасну оплату житлово-комунальних послуг (у разі домовленості із наймачем) за їх надання в повному обсязі (крім аварії та планових відключень) згідно з пунктом 5 договору;

5) у разі коли наймодавець має обґрунтовану потребу увійти до приміщення в будь-якій іншій ситуації, крім надзвичайної або аварії (пожежа, повінь тощо), він зобов'язаний поінформувати про це наймача щонайменше за 24 години;

6) наймодавець зобов'язаний протягом 10 робочих днів після розірвання договору з наймачем поінформувати про це Пенсійний фонд України;

7) наймодавець не має права переглядати вартість плати за найм (оренду) частіше ніж один раз на шість місяців;

8) у разі перегляду розміру плати за найм (оренду) або будь-яких інших умов цього договору наймач, який отримує субсидію на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення), зобов'язаний письмово поінформувати про такі зміни орган Пенсійного фонду України;

9) у разі коли приміщення належить наймодавцю на правах спільної сумісної або часткової власності, наймодавець бере на себе зобов'язання щодо врегулювання питань стосовно здавання приміщення в найм (оренду), отримання прибутку і сплати податків з іншими співвласниками цього приміщення;

10) у разі встановлення наймачем замка на входних дверях наймодавець має право протягом доби отримати ключ від такого замка. У разі встановлення наймодавцем систем охорони, сигналізації, підключення до Інтернету чи інших послуг зв'язку наймач має право протягом доби отримати від наймодавця найменування організацій - надавачів відповідних послуг.

16. Права та обов'язки наймача:

1) у день підписання договору наймач приймає відповідне приміщення від наймодавця згідно з договором і здійснює наймодавцю плату за найм (оренду) за перший місяць проживання у приміщенні;

2) наймач зобов'язується зберігати передане майно та не допускати його пошкодження. Ця вимога не стосується фізичного старіння майна, тобто змін, що стаються із приміщенням, меблями та обладнанням внаслідок їх стандартної побутової експлуатації;

3) наймач не має права здавати приміщення в суборенду;

4) наймач зобов'язується дотримуватися правил пожежної безпеки;

5) наймач відповідає перед наймодавцем за утримання майна, переданого за договором, у стані не гіршому, ніж на момент його здавання в найм (оренду), із урахуванням природного фізичного зносу;

6) наймач не має права проводити будь-які роботи, які можуть призвести до пошкодження, знищення або порушення нормальної експлуатації приміщень, крім ремонтних робіт (за взаємною згодою сторін та відповідно до оформленого додатка до договору);

7) наймач має право користуватися послугами зв'язку, Інтернетом, установлювати замки на входних дверях, установлювати сигналізацію та

інші системи охорони у приміщенні. За послуги зв'язку, Інтернету, охорону та сигналізацію наймач платить самостійно. У разі встановлення замка на входних дверях наймач зобов'язаний надати протягом доби наймодавцю ключ від такого замка. У разі встановлення систем охорони, сигналізації, підключення до Інтернету чи інших послуг зв'язку наймач зобов'язаний протягом доби повідомити наймодавцю найменування організацій — надавачів відповідних послуг;

8) наймач зобов'язаний звільнити приміщення протягом доби з дати завершення строку дії договору;

9) факт повернення приміщення та його належний технічний стан, відсутність у сторін претензій щодо оплати, зокрема оплати послуг, за які наймач платив самостійно (охорона, Інтернет тощо), підтверджується зворотним переданням (від наймача до наймодавця приміщення, ключів від нього в кількості _____ штук і майна згідно з пунктом 4 договору;

10) наймач у разі призначення йому субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) зобов'язаний протягом 10 робочих днів поінформувати орган Пенсійного фонду України про виникнення обставин, які можуть вплинути на право її подальшого отримання або встановлений розмір виплат;

11) наймач зобов'язаний щомісяця сплачувати наймодавцю плату за найм (оренду) у розмірі, визначеному відповідно до пункту 8 договору, а також оплатити _____

(вказати - наймодавцю або надавачам житлово-комунальних послуг)

вартість спожитих житлово-комунальних послуг згідно з умовами договору.

17. Інформація про цей договір вноситься Пенсійним фондом України до бази даних договорів найму (оренди) житлового приміщення разом із наданою наймачем і наймодавцем підписаною власноруч або кваліфікованими електронними підписами чи удосконаленими електронними підписами, що базуються на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису наймодавця та наймача, що відповідають вимогам Закону України “Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги”, заявою про надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору із доходу, отриманого від здавання приміщення в найм (оренду).

Внесення змін до договору, продовження та розірвання договору

18. Будь-яка зміна умов договору можлива за згодою наймача та наймодавця, оформленою як додаткова угода до договору та підписаною сторонами договору.

19. Договір може бути розірваний достроково на вимогу наймача або наймодавця. Сторона, яка ініціює розірвання договору, повинна повідомити про це іншу сторону письмово (або в інший узгоджений раніше спосіб) за 10 (десять) днів до дати розірвання. Сторони зобов'язані інформувати про розірвання договору органи Пенсійного фонду України не пізніше дня розірвання договору.

20. Дія договору припиняється в разі:

руйнування приміщення з причин, які не залежать від наймодавця та наймача;

залишення приміщення наймачем у зв'язку із початком на території, на якій розташоване приміщення, бойових дії або у випадку, коли такі території опинилися під тимчасовою окупацією Російської Федерації;

погіршення стану приміщень не з вини наймача до ступеня, непридатного для проживання. Водночас, якщо приміщення з вини наймодавця стає непридатним для проживання, наймодавець несе відповідальність за відшкодування всієї плати за найм (оренду), здійсненої наймачем за місяць, у якому наймач не зможе жити у приміщенні.

21. Договір може бути розірваний будь-якою із сторін в односторонньому порядку з таких причини:

несплата за найм (оренду) та/або житлово-комунальні послуги наймачем протягом 30 днів після визначеного дня оплати;

надання наймачем приміщення в суборенду;

завдання наймачем приміщенню навмисних збитків;

передання наймодавцем наймачу приміщення в незадовільному технічному або санітарному стані після прийняття органами Пенсійного фонду України рішення про призначення субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення);

перешкоджання наймодавця користуванню наймачем приміщенням і житлово-комунальними послугами;

залишення приміщення наймачем у зв'язку із початком на території, на якій розташоване приміщення, бойових дії або у випадку, коли такі території опинилися під тимчасовою окупацією Російської Федерації.

22. Наймач має переважне право на укладення нового договору найму (оренди) приміщення на новий строк.

Відповідальність і спори

23. Наймач відшкодовує всі збитки, завдані з його вини наймодавцю та пов'язані з цим договором. Всі спори між наймодавцем та наймачем вирішуються із урахуванням положень Цивільного кодексу України.

24. Наймодавець є відповідальним за підтримання належного технічного стану приміщення протягом строку дії договору.

25. Наймач є відповідальним за всі збитки, завдані особами, які проживають разом із ним у приміщенні.

26. Усі спори та спірні питання щодо виконання договору вирішуються шляхом переговорів. У разі коли сторони не досягнуть згоди шляхом переговорів, спір вирішується в судовому порядку.

27. Під час спілкування сторін з будь-якого питання, пов'язаного із договором, використовується такий спосіб зв'язку _____
(засобами поштового

зв'язку, через адресу електронної пошти, месенджери (Telegram, WhatsApp тощо)

28. Наймодавець та наймач не заперечують щодо використання способів зв'язку із органом Пенсійного фонду України, зазначених у пункті 27 договору.

29. Показання лічильників (за наявності) на дату підписання договору:
електричної енергії _____;
гарячої води _____;
холодної води _____;
теплової енергії _____;
газопостачання _____.

Строк найму (оренди) приміщення

30. Строк найму (оренди) приміщення із _____ 20 ____ р. по _____ 20____ р., але не менше ніж шість місяців.

Інші умови договору,
що не впливають на право та розмір субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору

30¹. _____
_____.

31. Цей договір набирає чинності та вважається підписаним, зареєстрованим, укладеним, а зобов'язання сторін договору обов'язковим до виконання з дати прийняття рішення органом Пенсійного фонду України про призначення субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення). В

іншому випадку сторони договору керуються Цивільним кодексом України і провадять свою договірну діяльність згідно із законодавством без урахування норм цього договору.

Наймодавець

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) власника житлового приміщення або законного представника (для недієздатних осіб або малолітніх дітей), або особи, яка діє на підставі довіреності)

(реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України)

Поточний рахунок (за стандартом IBAN)

(найменування надавача платіжних послуг, в якому відкрито поточний рахунок)

У разі зміни виплатних реквізитів мого поточного рахунка зобов'язуюся протягом п'яти робочих днів письмово повідомити про це наймачу та органу Пенсійного фонду України

(підпис наймодавця)

Наймач

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) наймача або його законного представника (для недієздатних осіб або малолітніх дітей), або особи, яка діє на підставі довіреності)

(реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України)

Поточний рахунок (за стандартом IBAN)

(найменування надавача платіжних послуг, в якому відкрито поточний рахунок)

У разі зміни виплатних реквізитів мого поточного рахунка зобов'язуюся протягом п'яти робочих днів письмово повідомити про це органу Пенсійного фонду України

(підпис наймача)

{Додаток 1 із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1507 від 27.12.2024, № 422 від 11.04.2025}