



**Diese Übersetzung in leichte und verständliche Sprache dient der Hilfestellung und Orientierung über den Inhalt des unterschriebenen Mietvertrags.**

**Цей переклад легкою та зрозумілою мовою служить допоміжним матеріалом та орієнтуванням щодо змісту підписаного договору оренди.**

**GdW (Спілка житлових та ріелторських компаній Німеччини): Загальні положення Договору оренди (НІ3487354)**

### **Стислий огляд**

Зразок договору Спілки житлових та ріелторських компаній Німеччини, Берлін. Цей Договір оренди підходить для (приватних) орендодавців, які здають в оренду приватні житлові приміщення.

### **Інформація про захист даних Орендодавця**

Відповідно до оформлення Договору оренди слід розрізнити 3 складові захисту даних: Початок, реалізація і припинення відносин, пов'язаних з Договором оренди. Під час укладання Договору оренди Орендодавець у будь-якому випадку зобов'язаний надати Наймачу Інформацію про захист даних, де вказані права і мета використання даних Наймача. Саме тому пропонується використовувати Інформацію про захист даних від GdW: Інформація про захист даних Орендодавця.

### **Закон про регулювання прав на оренду: Обмеження на підвищення розміру орендної плати**

Слід також враховувати діючий з 01.01.2019 року Закон про доповнення правил про допустимий розмір орендної плати з початку дії Договору оренди і про регулювання правил про модернізацію орендованого майна (Цивільний кодекс Німеччини (BGB) I 2018, с. 2648).

Після чого у місцевостях із напруженою ситуацією з житлом, відповідно до § 556d абз. 2 BGB, де застосовується норма про так зване обмеження на підвищення розміру орендної плати, орендна плата на початку дії Договору оренди не може перевищувати максимально 10% від середньої орендної плати у цій місцевості, окрім випадків, коли орендна платане

- базується на § 556e BGB (зарахування попередньої орендної плати чи виконаних ремонтних робіт) або
- на § 556f BGB (житло, яке після 01.10.2014 вперше використовується і здається в оренду, або ж після комплексних ремонтних робіт)

Тому у тих випадках, коли вимагається до оплати інша орендна плата відповідно до § 556d BGB а і § 556e BGB чи § 556f BGB, Орендодавець зобов'язаний надати у текстовій формі Наймачу інформацію про виняток із вказаних положень, перед укладенням Договору (§ 556g абз. 1а, фраза 1 BGB).

GdW розробила для подібних випадків спеціальну форму, яку можна використовувати з 01.01.2019 для всіх типів орендних відносин, які укладаються у місцевостях, де діє обмеження на підвищення розміру орендної плати, і щодо яких законодавством передбачені вище вказані винятки: GdW (Спілка житлових та ріелторських компаній Німеччини): Форма для Договорів оренди, які укладаються у місцевості із напруженим ринком житла відповідно до § 556d абз. 2 BGB (зона дії так званого обмеження на підвищення розміру орендної плати)

## Застосування даного зразку Договору

Цей зразок містить велику кількість можливих деталей з Договору, які позначені символом "\*". Будь-ласка, видаліть позначені частини тексту, якщо вони не стосуються вашого випадку.

## Загальні положення Договору оренди

Квартира № \_\_\_\_\_

(Компанія і адреса Орендодавця) \_\_\_\_\_ – Орендодавець –

укладає з \_\_\_\_\_ – Наймачем –

цей Договір оренди.

### § 1 Предмет оренди

(1) Орендодавець здає в оренду Наймачу з \_\_\_\_\_ з метою проживання квартири № \_\_\_\_\_ у будинку \_\_\_\_\_ (місто, вулиця і номер будинку) на \_\_\_\_\_ поверсі посередині/справа/зліва \_\_\_\_\_ разом з гаражем\*<sup>[1]</sup>/місцем для паркування\* \_\_\_\_\_.

Житлова площа складає \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> і розраховується відповідно \_\_\_\_\_.

<sup>[2]</sup>Ці дані не використовуються для визначення предмету оренди через можливу похибку. Площа житла, яке здається в оренду, вираховується з кількості кімнат, що передаються в оренду.

(2) Актуальний стан житла, яке здається в оренду, фіксується в Акті приймання-передачі на момент передачі відповідного об'єкту в оренду.

(3) Квартира, яка зазначена в абз. 1, складається із\*:

- \_\_\_\_\_ кімнат,
- \_\_\_\_\_ кухні/кухонної ніші,
- \_\_\_\_\_ ванної кімнати/душу з туалетом,
- \_\_\_\_\_ без туалету,
- \_\_\_\_\_ коридор,

\_\_\_\_\_ гардероб,  
\_\_\_\_\_ балкон (-и), лоджія (-ї), тераси,  
\_\_\_\_\_ комора,  
\_\_\_\_\_ приміщення для зберігання речей,  
\_\_\_\_\_ підвал номер: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ частина горища.

(4)\*Послуги з теплопостачання та гарячого водопостачання не забезпечуються Орендодавцем,

\*а надаються згідно з договорами, укладеними з відповідною компанією

\*Наймач зобов'язаний укласти з даною компанією договір про постачання тепла відповідно до нижче наведеного зразку та отримувати від неї послуги з теплопостачання.

(5) Квартира прив'язана до ціни\*/не прив'язана до ціни\*. Відповідне фінансування здійснюється державним коштом\* /

\_\_\_\_\_ засобами.\* [\[3\]](#)

Житло, що здається в оренду, передаватиметься Наймачу за умови наявності трудових відносин для цілей

\_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_

(6) З метою спільного користування доступні:

\*Центральне опалення/централізоване теплопостачання

\*Централізоване постачання гарячої води/централізована гаряча вода

\*Пасажирський\*/вантажний ліфт\*

\*Антени для прийому радіосигналів/сигналу ТБ\*

\*Підключення до широкопasmової кабельної мережі

\*Машинні миючі пристрої

## § 2 Винятки з гарантійних зобов'язань

При наявності будь-яких дефектів/недоліків під час укладання договору Орендодавець буде нести відповідальність, лише якщо вони виникли з його вини. Право на зниження розміру плати у відповідних випадках залишається недоторканим.

Таке звільнення від відповідальності не буде застосовуватися, якщо Орендодавець запевнив у відсутності дефектів/недоліків чи у певних особливостях предмету оренди, або зі злого умислу приховав інформацію про зазначене.

## § 3 Орендна плата і комунальні послуги

(1) Орендна плата складає щомісячно:

- |  |       |      |
|--|-------|------|
| a) Базова орендна плата  | _____ | євро |
| b) Передоплата за комунальні послуги відповідно до абз. 5.1*         | _____ | євро |
| c) Загальна сума витрат на комунальні послуги абз. 5.2*              | _____ | євро |
| d) Орендна плата за гараж*/місце для паркування* <a href="#">[4]</a> | _____ | євро |
| e) _____ <a href="#">[5]</a>   | _____ | євро |

**Щомісячно до сплати орендної плати** \_\_\_\_\_ **євро**

(2) Відповідно до абз. 1 орендна плата має здійснюватися наперед, найпізніше до 3-го робочого дня кожного місяця, без сплати додаткових витрат.

На вимогу Орендодавця Наймач зобов'язаний відповідно до абз.1 перераховувати орендну плату з рахунку у фінансовій установі та видавати необхідне для цього інкасове доручення в платіжній системі SEPA. Наймач має відкрити у банківській установі рахунок та забезпечити його поповнення необхідними коштами для покриття поточних щомісячних платежів. Витрати за непогашеними рахунками за дебетовими заборгованостями, виставленими Орендодавцю, несе Наймач. За наявності дуже важливої причини Наймач має право відкликати своє інкасове доручення в платіжній системі SEPA.

При невчасній оплаті Орендодавець має право вимагати сплату встановленої законом пені за протермінування і за кожне нагадування про сплату боргу у сумі \_\_\_\_\_євро, окрім випадків, коли Наймач може довести відсутність відповідних витрат чи їх значно менший розмір.

(3) Вказана в абз. 1 орендна плата підвищується особливо

\*через зниження витрат на субвенції

a) із \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ євро/м<sup>2</sup> житлової площі в місяць

b)

c)

через/з причини\*

(4) Орендодавець має право,

1. прийняти передбачені законом підвищення орендної плати,
2. із врахуванням основного принципу економічної ефективності щодо майбутніх розрахункових періодів додатково до абз. 1b і 1c разом із вказаними у абз. 5 коштами також ті комунальні послуги відповідно до § 27 Других правил розрахунку Постанови про комунальні витрати\* на свій розсуд перекласти на Наймача і провести з ним розрахунок, які на даний момент не підпадають оплаті, але виникнуть пізніше, чи будуть у майбутньому законодавчо введені. Це також діє у випадку домовленості про фіксовану суму відповідно до абз. 5.2.

У разі житла з регульованими цінами відповідна допустима орендна плата вважається узгодженою в договорі. Відповідно до визначених законом правил регулювання орендної плати може відбуватися підвищення орендної плати заднім числом.

(5) Комунальні витрати, які визначаються § 27 Других правил розрахунку\*/Постанови про комунальні витрати\*, будуть сплачуватися Наймачем наступним чином:

(5.1) Наступні комунальні витрати, які були визначені домовленістю відповідно до § 27 Других правил розрахунку Постанови про комунальні витрати\* - і у випадку з житловою площею, прив'язаною до певної ціни, ризик недоотримання плати за комунальні послуги

– будуть зафіксовані як передплата<sup>[6]</sup>:

Щомісячна передплата за:

1. Загальні комунальні витрати:

- a) поточні державні зобов'язання щодо земельної ділянки
- b) водопостачання і відведення води
- c) ліфт
- d) прибирання вулиць і вивезення сміття

- e) прибирання будівель і знищення паразитів
- f) догляд за садом
- g) освітлення
- h) чистка димової труби
- i) страхування майна і громадянської відповідальності
- j) послуги двірника
- k) спільна антенна
- l) приватний розподілювач для кабелю
- m) базова плата за підключення кабелю
- n) інші комунальні послуги

**в цілому**

\_\_\_\_\_ **євро**

2. Витрати на тепло і гарячу воду

\_\_\_\_\_ **євро**

включно із вартістю постачання тепла і гарячої води

У випадку з житловою площею, прив'язаної до ціни, у передоплату включена пропорційно передоплата за ризик недоотримання плати за комунальні послуги.

Щорічно Орендодавець буде проводити розрахунок передоплати за комунальні послуги.

Після розрахунку, подавши заяву у текстовій формі, можна провести коригування суми передоплати до відповідного рівня.

Якщо інше не зазначено нижче, виставлення рахунків за календарний рік здійснюється з урахуванням житлової площі.

\*Основа для проведення розрахунку комунальних

послуг \_\_\_\_\_ це суб'єкт економічної діяльності, який складається із \_\_\_\_\_. При наявності вагомих причин суб'єкт економічної діяльності може на власний розсуд бути зміненим (як норматив розподілу) шляхом подачі заявки у текстовій формі Наймачу зі вступом в дію з початку наступного розрахункового періоду.

Для наведених нижче комунальних витрат узгоджені наступні бази розрахунків, розрахункові періоди та норматив розподілу:

- a) \*Базові витрати на підключення до широкосмугової кабельної мережі
- b) \*Тепло і гаряча вода
- c) \*

За наявності вагомих причин розрахункові періоди і норматив розподілу

можуть бути скорочені шляхом подачі заяви у письмовій формі<sup>[2]</sup> Наймачу зі вступом в дію з початку наступного розрахункового періоду. Зміна нормативу розподілу не діє стосовно комунальних витрат, які обраховуються на підставі фактичного споживання чи виникнення витрат, окрім випадків, коли відбувається зміна обліку фактичного споживання чи виникнення витрат. Необхідно дотримуватись законодавчих норм, зокрема вимог Розпорядження щодо розрахунку витрат на опалення.

Якщо Наймач виїжджає до кінця розрахункового періоду, його рахунок підлягає сплаті лише під час оплати за наступним загальним рахунком (відповідно до § 5 абз. 4).

(5.2) Щодо комунальних послуг відповідно до § 27 Других правил розрахунку Постанови про комунальні витрати\*, які не виокремлені як передоплата відповідно до пункту 5.1

узгоджена фіксована плата у розмірі \_\_\_\_\_ євро <sup>[8]</sup>. При цьому йдеться по наступні види комунальних послуг:

Що стосується фіксованої плати, то Орендодавець має право перекладати на Наймача підвищення комунальних послуг, попередивши його про це письмовою заявою. У заяві вказується причина подібного рішення. При зміні витрат за комунальні послуги необхідно враховувати основний принцип рентабельності.

#### § 4 Проведення косметичного ремонту <sup>[9]</sup>

##### **1. АЛЬТЕРНАТИВНІ ВАРІАНТИ: Квартира, яка передається в оренду без ремонту / потребує ремонту**

(1) Квартира передається в оренду без ремонту або потребує ремонту. Орендодавець не має проводити косметичний ремонт. Наймач може самостійно вирішувати, чи буде він проводити косметичний ремонт під час дії Договору оренди. Якщо Наймач проводитиме косметичний ремонт, то він має бути зроблений професійно.

(2) Косметичний ремонт охоплює фарбування чи наклеювання шпалер на стіни чи стелі, фарбування внутрішніх поверхонь вікон, дверей і внутрішніх поверхонь зовнішніх дверей, а також радіаторів разом з трубами опалення та чищенням килимового покриття.

##### **2. АЛЬТЕРНАТИВНІ ВАРІАНТИ: Квартира, яка передається у відремонтованому стані**

(1) Квартира передається у відремонтованому стані. Наймач має проводити косметичний ремонт у разі необхідності з урахуванням зношення.

(2) Косметичний ремонт має виконуватися професійно. Косметичний ремонт охоплює фарбування чи наклеювання шпалер на стіни чи стелі, фарбування внутрішніх поверхонь вікон, дверей і внутрішніх поверхонь зовнішніх дверей, а також радіаторів разом з трубами опалення та чищенням килимового покриття.

Косметичний ремонт зазвичай слід проводити через певний період часу:

- у кухні, ванній кімнаті та душових кожні п'ять років,  
при цьому фарбування внутрішніх поверхонь вікон, дверей і внутрішніх поверхонь зовнішніх дверей, а також радіаторів разом з трубами системи опалення слід проводити кожні вісім років,
- у вітальнях і спальнях, коридорах, холах і туалетах кожні вісім років,  
включно з фарбуванням внутрішніх поверхонь вікон і дверей, а також внутрішніх поверхонь зовнішніх дверей, радіаторів і труб системи опалення
- в інших приміщеннях всередині квартири кожні десять років,  
включно з фарбуванням внутрішніх поверхонь вікон і дверей, а також внутрішніх поверхонь зовнішніх дверей, радіаторів і труб системи опалення

Кінцеві терміни для проведення ремонту відраховуються від початку Договору оренди. Наймач має надати докази проведеного косметичного ремонту впродовж всього часу дії Договору оренди.

(3) Якщо стан квартири передбачає подовження узгоджених у абз. 2 термінів або їх скорочення внаслідок зношення, у такому випадку терміни проведення косметичного ремонту можуть бути продовжені чи скорочені на власний розсуд.

(4) Якщо Наймач бере на себе проведення косметичного ремонту, то відповідно до абз. 2 і 3 він має бути проведений до закінчення дії Договору оренди.

### § 5 Інші зобов'язання Наймача

Наймач зобов'язаний виконувати наступні роботи, які не покриваються орендою:

(1)\*Витрати на проведення дрібного ремонту будуть компенсовані Наймачу Орендодавцем. Дрібний ремонт включає в себе незначні поломки електричних, водних і газових приладів, опалювальних приладів і плит, замків для вікон і дверей, а також віконниць. Витрати на дрібний ремонт у кожному окремому випадку не можуть перевищувати суму \_\_\_\_\_ євро і щорічно \_\_\_\_\_ відсоток щорічного розміру орендної плати\*/ \_\_\_\_\_ євро\*. Наймач не має оплачувати ці витрати, якщо він самостійно виконає ремонт.

(2)\*Певні приміщення, сходи, обладнання та устаткування, які знаходяться у спільному користуванні, має прибирати Наймач відповідно до Правил внутрішнього розпорядку чинної редакції. [\[10\]](#)

(3)\*Чищення снігу і посипання піском льоду також належать до обов'язків Наймача відповідно до Правил внутрішнього розпорядку чинної редакції [\[11\]](#).

(4) Якщо Наймач виїжджає з житла до кінця розрахункового періоду, він має сплатити витрати відповідно до проміжних показань лічильників, а також витрати, пов'язані із створенням розрахунку і розподілу, окрім випадків, коли договір з Наймачем було достроково розірвано (§ 3 абз. 5.1).

### § 6 Завдаток

(1) Для забезпечення виконання своїх зобов'язань Наймач має надати Орендодавцю завдаток у розмірі \_\_\_\_\_ євро [\[12\]](#) Завдаток надається у грошовому вигляді. Наймач може оплачувати завдаток, розділивши його на три щомісячні рівні платежі. Перший частковий платіж слід здійснити до початку дії Договору оренди. Решта часткових платежів підлягають оплаті разом з орендною платою. Орендодавець покладе грошову суму на рахунок для ощадних вкладів у банківській установі під звичайний відсоток з можливістю забрати свій вклад з попередженням за 3 місяці.

(2) \*Сторони можуть домовитися про інші види депозиту \_\_\_\_\_.

### § 7 Тривалість Договору оренди і його розірвання

(1) Договір оренди укладається на безстроковий час.

(2) Наймач може розірвати його до 3-ого робочого дня певного місяця із вступом в дію через місяць, повідомивши про це у письмовому вигляді. Дострокове розірвання договору відбувається на передбачених законом підставах.

(3) Розірвання договору у звичайному порядку відбувається на передбачених законом підставах.

(4) При наявності вагомих причин Орендодавець може розірвати договір достроково на передбачених законом підставах. Вагомою причиною може бути те, що Орендодавець не буде мотивований із врахуванням всіх обставин окремого випадку, а особливо наявності

заборгованості у Наймача, зваживши інтереси обох сторін щодо продовження Договору оренди до кінця строку його розірвання чи іншого припинення дії зазначеного договору.

Однією з вагомих причин, є зокрема, якщо

1. Наймач або інша особа, яка передала Наймачу у користування об'єкт оренди, суттєво порушує права Орендодавця, що загрожує об'єкту оренди, або ж без дозволу виконує передачу об'єкту оренди третій особі чи
2. Наймач постійно порушує спокій у будинку, що Орендодавець не буде мотивований з врахуванням всіх обставин окремого випадку, а особливо наявності заборгованості у Наймача, зваживши інтереси обох сторін щодо продовження Договору оренди до кінця строку його розірвання чи іншого припинення Договору оренди або
3. Наймач не оплатив за 2 місяці орендну плату або її частину, яка перевищує розмір місячної плати, що призвело до виникнення заборгованості, чи
4. за певний період часу, який перевищує два терміни сплати орендної плати, утворилася заборгованість по орендній платі за два місяці.

#### **§ 8 Відсутність автоматичного продовження Договору оренди**

Орендодавець не дає свою згоду на те, щоб відносини за Договором оренди були продовжені, якщо Наймач по закінченню строку дії договору або строку, який наданий на виселення з житла, надалі продовжує користуватися житлом; тобто дія § 545 BGB виключена.

#### **§ 9 Користування об'єктом оренди, право Орендодавця щодо внесення змін**

Орендодавець може згодом встановити або змінити правила внутрішнього розпорядку та користування, якщо це терміново необхідно в інтересах належного управління будинком і доречно для Наймача. Наймач буде повідомлений у разі введення нових або внесення змін до існуючих правил. Правила, які виходять за межі діючих правил, мають узгоджуватися з Наймачем.

#### **§ 10 Догляд за об'єктом оренди**

(1) Наймач має ретельно доглядати за об'єктом оренди, а також за певними приміщеннями, обладнанням та устаткуванням, які знаходяться у спільному користуванні. Слід уникати виникнення пошкоджень від вологи та морозу. Для цього необхідно забезпечити належну вентиляцію і опалення всіх закріплених за Наймачем приміщень. З метою уникнення забруднення води Наймач повинен забезпечити достатній відбір води з усіх кранів або душових в орендованих ним приміщеннях.

(2) Про пошкодження в орендованих приміщеннях, у будинку та на прибудинкових територіях слід негайно повідомляти Орендодавця. Наймач є відповідальним за пошкодження, які виникають внаслідок порушення ним свого обов'язку повідомляти про них. Це стосується зокрема технічного обладнання та інших порушень, пов'язаних з неправильною експлуатацією, коли передані в оренду приміщення недостатньо провітрюються, опалюються чи недостатньо захищені від морозу, або ж у випадку недостатнього використання води. Наймач є відповідальним також за пошкодження, які спричинили його родичі чи суборендарі або інші особи, які отримали доступ до об'єкта оренди внаслідок згоди на це з боку Наймача.

#### **§ 11 Модернізація і енергоефективність**

Наймач повинен здійснювати заходи для забезпечення утримання об'єкту оренди в належному стані чи його модернізації відповідно до § 555b BGB до тих пір, поки щодо цього є зобов'язання відповідно до § 555a чи § 555d BGB. У випадку підвищення орендної плати внаслідок проведення заходів по модернізації слід враховувати вимоги §§ 559 до 559b BGB.



## § 12 Дії Наймача, що потребують згоди

(1) З урахуванням всіх Наймачів і в інтересах забезпечення відповідного догляду за будівлею, земельною ділянкою і квартирою, Наймачу слід отримати дозвіл Орендодавця у таких випадках:

1. при передачі квартири або її окремих кімнат безкоштовно чи за певну оплату третім особам, окрім випадків, коли це стосується нетривалого прийому гостей на безоплатній основі (відвідування);
2. при використанні квартири або її окремих кімнат з іншою метою;
3. прикріплення табличок (за винятком звичайних іменних табличок на передбачених для цього місцях), адрес чи предметів будь-якого виду у приміщеннях чи будівлях спільного користування чи на території земельної ділянки;
4. утримання домашніх тварин, окрім випадків, коли це стосується маленьких тварин (наприклад, рибок, хом'яків, птахів);
5. встановлення чи зміна антен за межами закритих орендованих приміщень;
6. використання іншого виду опалення, аніж це вказано в Акті приймання-передачі;
7. паркування транспортного засобу, мопеду чи мофи в орендованих приміщеннях, будівлі чи на території земельної ділянки, які для цього не призначені;
8. виконання робіт з перепланування, які змінюють орендовані приміщення чи обладнання. Це стосується також тих випадків, коли необхідно обладнати безбар'єрний доступ для використання об'єкту оренди чи доступ до нього;
9. при зберіганні пального для опалення чи інших пожежонебезпечних речовин;
10. при виготовленні інших копій ключів, окрім випадків, коли у § 17 було узгоджено інше.

(2) Отримання дозволу від Орендодавця має бути задокументовано у письмовому вигляді; це не виключає, що договірні сторони також можуть домовитися усно. Отримання дозволу може відбуватися за певних умов.

(3) У випадку передачі квартири чи окремих кімнат відповідно до абз. 1а) діють Правила, які наведені у § 553 BGB.

У випадку заходів, які необхідні для обладнання безбар'єрного доступу, діють Правила § 554 BGB.

У всіх інших випадках абз. 1 Орендодавець надає згоду, якщо дії відповідають звичайній практиці оренди, не суперечать будь-яким законним інтересам Орендодавця і не заважають іншим мешканцям будинку чи сусідам, а також не передбачають нанесення шкоди об'єкту оренди чи земельній ділянці.

(4) Орендодавець може відкликати наданий дозвіл у разі не дотримання вимог, якщо існує загроза чи ймовірність пошкодження для мешканців, будівлі чи земельної ділянки, або якщо внаслідок цього надходять скарги від сусідів, чи якщо виникли обставини, за яких подібний дозвіл не може бути виданий.

(5) Отримання дозволу від Орендодавця не виключає можливу відповідальність Наймача.

(6) У випадку встановлення і експлуатації пральних машин, автоматичних сушок чи посудомийних машин, які призначені для експлуатації у домашньому господарстві, отримання дозволу від Орендодавця не потрібне. Але Наймач має при цьому дотримуватися всіх технічних вимог і загальноприйнятих правил, щоб попередити виникнення пошкоджень внаслідок неправильної установки чи експлуатації подібних пристроїв.

Перед установкою Наймач має повідомити Орендодавця про свій намір, щоб можна було оцінити можливі ризики для об'єкту оренди.

### **§ 13 Відвідування об'єкту оренди Орендодавцем**

(1) Представники Орендодавця в обґрунтованих випадках можуть відвідувати об'єкт оренди, попередньо про це повідомивши Наймача і запланувавши відвідування на денний час.

(2) У невідкладних випадках (наприклад, розрив труби чи загроза морозу) Орендодавець має право за відсутності Наймача відкрити орендовані приміщення за кошти Наймача, якщо у Орендодавця не буде ключів. Про це слід негайно повідомити Наймача.

### **§ 14 Продовження Договору оренди у разі смерті Наймача**

(1) Якщо Договір оренди укладається із декількома Наймачами, після смерті одного з Наймачів відповідні обов'язки, пов'язані з орендними відносинами, перейдуть до інших Наймачів. Вони мають право впродовж одного місяця після отримання повідомлення про смерть відповідного Наймача розірвати Договір оренди у терміновому порядку, за умови дотримання передбачених законом строків розірвання договору.

(2) Якщо Наймач веде разом зі своїм подружжям спільне домашнє господарство, то після смерті Наймача обов'язки, пов'язані з орендними відносинами, перейдуть до подружжя. Те саме стосується і партнерів. Якщо подружжя чи партнер впродовж одного місяця після отримання інформації про смерть Наймача повідомляють Орендодавцю про своє бажання розірвати Договір оренди, то в такому випадку передача обов'язків, пов'язаних з орендними відносинами, не відбувається.

(3) В інших випадках після смерті Наймача будуть діяти передбачені законом правила.

(4) Орендодавець може вимагати від осіб, які вступили в орендні відносини, або які це планують, відповідно до передбачених законом Правил, забезпечення оренди, якщо померлий Наймач не забезпечив такого.

### **§ 15 Повернення об'єкту оренди**

(1) Після припинення орендних відносин слід повернути приміщення у належному стані.

(2) Якщо Наймач вніс зміни в об'єкт оренди, то він має повернути його у початковий стан найпізніше до закінчення терміну оренди, якщо інше не було чи не буде узгоджено. Стосовно обладнання і облаштування (також таблички і написи) всередині чи за межами орендованих приміщень діє таке саме правило. Орендодавець може вимагати, щоб устаткування / облаштування при виїзді залишилося у квартирі, якщо при цьому він запропонує Наймачу відповідне відшкодування. У Орендодавця немає на це права, якщо Наймач має намір при виїзді зняти та забрати з собою встановлене ним устаткування.

(3) При виїзді Наймач має передати всі ключі Орендодавцю; у іншому випадку Орендодавець має право відкривати приміщення за кошт Наймача, а також виготовляти нові замки і ключі, окрім випадків, коли Наймач може довести відсутність зловживання.

### **§ 16 Декілька Наймачів, спільний борг, довіреність**

(1) Декілька орендарів несуть солідарну відповідальність за всіма зобов'язаннями, що впливають з Договору оренди.

(2) Всі Наймачі повинні подати заяву про наміри.

### **§ 17 Додаткові домовленості**

### **§ 18 Частини договору**

(1) Акті приймання-передачі оформляється, підписується і передається сторонам під час передачі квартир в оренду.

(2) Частинами Договору оренди також є наступні документи:

\*Правила внутрішнього розпорядку у відповідній редакції

\*Правила користування у відповідній редакції

### § 19 Енергетичний паспорт

Під час огляду квартири Наймачеві було пред'явлено енергетичний паспорт або його копія відповідно до положень чинного енергетичного законодавства, який був переданий йому при укладенні Договору оренди.

Зміст цього документу не узгоджується між договірними сторонами. Також він не є предметом укладання договору. Договірні сторони домовляються про те, що енергетичний паспорт не матиме правових наслідків для даного договору, і з нього не будуть випливати жодні вимоги щодо певних гарантійних зобов'язань чи проведення модернізації.

Ці принципи діють відповідно як рекомендації для проведення модернізації.

### § 20 Заключні положення

(1) Зміни і додатки до цього Договору мають подаватися у письмовій формі.

(2) У випадку виникнення розбіжностей їх розглядатиме суд за місцем розташування квартири.

(3) Наймач відвідає об'єкт оренди перед укладанням Договору.

### § 21 Участь в арбітражному розгляді<sup>131</sup>

#### 1. АЛЬТЕРНАТИВНИЙ ВАРІАНТ

Ми не готові й не зобов'язані брати участь у процедурі врегулювання спору в арбітражній раді споживачів.

#### 2. АЛЬТЕРНАТИВНИЙ ВАРІАНТ

Ми готові брати участь у процедурі врегулювання спорів в арбітражній раді споживачів для вирішення спорів зі споживачами (наприклад, стосовно суперечок щодо орендних відносин). Арбітражна рада споживачів, яка є відповідальною за розгляд: Загальна Арбітражна рада споживачів Центру арбітражного розгляду, Штрасбургер штр., 8, 77694 Кель-на-Рейні, [www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de). Для вирішення вище вказаних розбіжностей ми будемо звертатися до вище наведеної арбітражної ради.

\_\_\_\_\_ дата: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ дата: \_\_\_\_\_

(Орендодавець)

(Наймач)

(Наймач)

### Підтвердження про отримання

#### Підтвердження про отримання

Наймач підтверджує своїм підписом отримання наступних документів:

\* Правила внутрішнього розпорядку у відповідній редакції

\* Правила користування у відповідній редакції

\_\_\_\_\_ дата: \_\_\_\_\_

(Наймач)

(Наймач)

## Акті приймання-передачі

Адреса:

Номер квартири:

Наймач:

### Акті приймання-передачі

Вказана у § 1 Договору оренди квартира опалюється за допомогою

Вона обладнана

- \_\_\_\_\_ вугільним- / газовим- / масляним опаленням / поверховим центральним опаленням  
Кахельною пічкою для опалення багатьох приміщень/центральним опаленням/гарячим водопостачанням,
- спільною антеною/підключенням до широкопasmової кабельної мережі для радіосигналу/  
телебаченням \_\_\_\_\_, програмою,
- телефоном (захисною трубкою)

Квартира здається в оренду з гаражем / місцем для паркування

Наймач підтверджує, що ним були перейняті такі предмети обстановки:

- Пічка для опалення вугіллям з батареєю, духова стійка і зольник,
- Газова колонка: \_\_\_\_\_ літрів, \_\_\_\_\_
- Електричний- / накопичувач- / проточний нагрівач, пристрій для нагрівання води: \_\_\_\_\_ літрів,
- Газова опалювальна пічка: \_\_\_\_\_ електрокамін,
- Ванна / окремих душ / із вбудованим змішувачем, ручний душ, пробка і ланцюжок
  - \_\_\_\_\_ Раковина зі змішувачем / розбірний кран,
  - \_\_\_\_\_ Туалет із сидінням, кришка і зливний бачок,
  - \_\_\_\_\_ дзеркало, \_\_\_\_\_ консоль(-и), \_\_\_\_\_ підставка для мила (-и),
  - \_\_\_\_\_ Тримач для рушників, \_\_\_\_\_ тримач для паперових рушників,
- Вугільна- / газова-/електрична- /масляна- / комб. плита (вироблено \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_), із \_\_\_\_\_ горілками / плитою, \_\_\_\_\_ решіткою, \_\_\_\_\_ жарівкою,  
\_\_\_\_\_ Круг від вогню, \_\_\_\_\_ кочерга, \_\_\_\_\_ захисна кришка,  
\_\_\_\_\_ Підставки (належать до плити),  
\_\_\_\_\_ Візок для посуду, \_\_\_\_\_ решітка (-и) для гриля,  
\_\_\_\_\_ Кухонна раковина / мийка одностороння / двостороння / вбудована,  
\_\_\_\_\_ Холодильник: \_\_\_\_\_ літрів (вироблений \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_)

- Вбудована кухня:
  - Шафа для продуктів \_\_\_\_\_ полиці, робоча поверхня і \_\_\_\_\_ висувна шухляда,
  - \_\_\_\_\_ Кухонна шафа-тумба, \_\_\_\_\_ настінна шафа, \_\_\_\_\_ шафа для зберігання щіток, \_\_\_\_\_  
Навісна шафа \_\_\_\_\_ пластик- / скло, \_\_\_\_\_ робоча поверхня із \_\_\_\_\_ висувними шухлядами,
- Духовка:
  - \_\_\_\_\_ Масло- / газ-пічка, \_\_\_\_\_ пічка для будь-якого пального, \_\_\_\_\_ кахлі- / вбудована / пічка з можливістю транспортування, \_\_\_\_\_ поверхове центральне опалення, \_\_\_\_\_ коробка перед пічкою, \_\_\_\_\_ зольник, \_\_\_\_\_ рукоятка, \_\_\_\_\_ кочерга,
- Ключ:
  - \_\_\_\_\_ Будинок-, \_\_\_\_\_ квартира-, \_\_\_\_\_ кімната-, \_\_\_\_\_ горище-, \_\_\_\_\_ підвал-, \_\_\_\_\_ Ключ від поштової скриньки,
- \_\_\_\_\_ Кабель для підключення,

Перелічені нижче пристрої та предмети, які залишилися від попереднього Наймача, не належать до орендованого майна і тому підлягають вилученню після закінчення Договору оренди на вимогу Орендодавця. У такому випадку слід повернути квартиру у попередній стан.

Зауваження щодо стану об'єкту оренди:

Орендодавець зобов'язаний виконати до \_\_\_\_\_ такі роботи:

Цей Акт приймання-передачі є частиною Договору оренди.