

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. ТЕРМИНЫ	
Следующие термины имеют в контексте Договора следующее значение:	
Акт	Документ, который должен быть подписан при передаче Помещения и имущества, находящегося в Помещении, для подтверждения передачи и состояния в момент передачи;
Здание	Здание, в котором расположено Помещение, включая Помещение и лестничные клетки, лифты, коридоры, входы и другие зоны внутри и вокруг Здания, которые предназначены для общего пользования жильцами Здания или его пользователями;
Побочные расходы	Услуги и деятельность по заказу любой из Сторон, связанные с использованием и обслуживанием Помещения. Согласованное Сторонами детальное распределение побочных расходов приведено в Приложении 1 к Договору;
Решение	Решение Аренды и Страхования Rendin, включающее в себя заключение и управление договором аренды, а также страховой сертификат;
Договор	Общие и Особые условия Договора аренды, а также существующие и будущие приложения совместно;
Сторона	Арендодатель или Арендатор;
Стороны	Арендодатель и Арендатор;
Помещение	Жилое помещение, указанное в пункте 2 Договора аренды;
Сертификат	Страховой сертификат Договора аренды, покрывающий обязательства Арендатора перед Арендодателем в рамках Договора аренды;
Обстановка	Находящиеся в Помещении бытовая техника, оборудование, мебель и другие предметы интерьера, принадлежащие Арендодателю;
Поставщик услуг	Rendin OÜ, предлагающий платформу для Решения;
Аренда	Сумма Арендных платежей и стоимости дополнительных услуг Помещения;
Арендная плата	Арендная плата, указанная в пункте 3 условий Договора.

2. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ
2.1 При заключении Договора Арендодатель передает Помещение, а Арендатор принимает Помещение, создавая/подтверждая Акт приёма-передачи, в котором фиксируется состояние, обстановка и чистота жилых помещений. 2.2 Задержка Арендатором принятия Помещения не освобождает его от обязанности оплачивать Арендную плату и вспомогательные услуги. 2.3 При расторжении Договора Арендатор передает Помещение, а Арендодатель принимает Помещение, создавая/подтверждая Акт приёма-передачи, в котором фиксируется состояние, обстановка и чистота жилых помещений. 2.4 При передаче Помещений в дополнение к письменному Акту стороны также обязуются зафиксировать состояние Помещения сделанными на месте фотографиями, которые прилагаются к Акту и сохраняются на платформе rendin.co.

3. СРЕДСТВА ДОСТУПА К ПОМЕЩЕНИЯМ

3.1 Арендодатель предоставляет Арендатору указанное в Акте приёма-передачи количество комплектов ключей (включая, при необходимости, дверные карты, коды и т. д.) для входа в Помещение. Если Арендатор обоснованно запрашивает дополнительные ключи, Арендодатель заказывает их.

3.2 Арендатору не разрешается делать копии любых ключей от Помещения.

3.3 Арендодатель должен иметь хотя бы один комплект средств доступа к Помещению.

3.4 Арендатор должен немедленно уведомить Арендодателя о потере, краже или иной утрате ключей или другого средства доступа.

3.5 В случае указанной в предыдущем параграфе утраты средств доступа Арендодатель имеет право заменить за счет Арендатора соответствующий замок или осуществить другие действия, ограничивающие несанкционированный доступ.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПРОДЛЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1 Договор аренды вступает в силу с даты его подписания всеми сторонами договора: арендодателем, арендатором и поручителем (если поручитель предусмотрен договором).

4.2 Страховой сертификат и предусмотренные в нем защиты вступают в силу в момент когда выполнены все следующие условия:

4.2.1 Договор подписан;

4.2.2 наступила дата Передачи Помещения;

4.2.3 Помещение передано Арендатору.

4.3 Досрочное расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством:

4.3.1 В обычном порядке т.е. уведомив другую Сторону Договора не менее чем за три месяца. Уведомление должно быть в письменной форме, и получатель должен подтвердить получение уведомления.

4.3.2 В любое время по соглашению сторон. Соглашение должно быть оформлено в письменной форме на платформе Rendin.

4.3.3 При наличии исключительных обстоятельств (такое расторжение допускается при обстоятельствах, указанных в § 314–319 обязательственно-правового закона).

4.4 Все изменения или дополнения к договору фиксируются в письменном виде и сохраняются также на платформе rendin.co.

4.5 Не позднее даты расторжения Договора Арендатор:

4.5.1 возвращает Помещение (в т.ч. все средства доступа) в том же состоянии, в котором Арендодатель передал Помещение Арендатору, с учетом связанных с вытекающим из Договора использованием изменений, в т.ч. нормальный износ; и

4.5.2 удаляет или изменяет во всех регистрах записи о прописке в Помещении Арендатора и всех связанных с Арендатором третьих лиц.

4.6 В день расторжения Договора Стороны проверяют и фиксируют состояние Помещения путем составления соответствующего Акта.

4.6.1 Если одна из сторон не является для возврата Помещения в указанный в пункте 4.6 срок, передача Помещения считается состоявшейся путем составления другой Стороной акта.

4.6.2 Если Арендатор не возвращает все средства доступа к Помещению, Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы по замене замков и/или систем безопасности и другие расходы, связанные с соответствующей работой.

4.7 Если до истечения срока действия Договора осталось менее месяца или если одна из Сторон расторгла Договор в соответствии с законодательством, Арендатор обязуется оказывать Арендодателю помощь в повторной сдаче Помещения в аренду. В том числе Арендатор позволяет Арендодателю вместе с лицами, желающими арендовать Помещение, ознакомиться с состоянием Помещения и обеспечивает доступ в Помещение с предварительного согласия Арендатора.

5. АРЕНДА И ПОБОЧНЫЕ РАСХОДЫ

5.1 Арендатор оплачивает Арендную плату ежемесячно к согласованной дате.

5.2 Помимо Арендной платы, Арендатор оплачивает побочные расходы в соответствии с установленным в Приложении 1 к Договору.

5.3 Арендатор оплачивает коммунальные расходы не позднее даты, указанной в счетах/уведомлениях и оплата производится по соглашению сторон, либо непосредственно на расчетный счет поставщика услуг или на реквизиты Арендодателя.

5.4 Ответственная сторона оплачивает счёт за Услугу страхования на расчетный счет Rendin OÜ не позднее указанного на счете срока.

5.5 В случае, если Арендатор задерживает Арендную плату или оплату за связанные с Помещением побочные расходы, Арендодатель имеет право на пеню в размере трехкратной установленной законом ставки за каждый просроченный календарный день.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1 Арендодатель сдает в аренду Помещение с находящейся в нём обстановкой и оборудованием в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Договоре.

6.2 Арендодатель несёт ответственность за обслуживание техносетей в Помещении и за обслуживание оборудования, связанное с его естественным износом.

6.3 Арендодатель имеет право проверять состояние Помещения, обстановки и оборудования во время действия Договора по предварительной договорённости с Арендатором за исключением случая, если есть основание подозревать существенное нарушение Договора или порчу имущества. Подозрение должно быть зафиксировано в письменной форме на платформе rendin.co.

6.4 Арендодатель не несет ответственности за перебои или недостатки побочных услуг.

6.5 Устанавливая размер арендной платы, Арендодатель учитывает естественный (нормальный) износ Помещения и обстановки, а также амортизацию находящейся в Помещении техники, и данный расход возмещению не подлежит.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА - ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

7.1 Помещение должно использоваться только как жилое помещение.

7.2 Вместе с Жилым помещением Арендодатель предоставляет Арендатору в использование находящуюся в Жилом помещении бытовую технику, оборудование, мебель и другую обстановку (далее все перечисленное вместе - Обстановка), перечисленные в Приложении 3 (состояние Жилого помещения, состав Обстановки, средства доступа Помещение, Фотографии).

7.3. Обязательства Арендатора:

7.3.1 сообщать Арендодателю, если не находится в Помещении более 21 дня подряд и о ситуациях, когда отсутствие Арендатора может нанести ущерб Помещению или сохранности систем в Помещении;

7.3.2 использовать Объект Договора и общие помещения аккуратно и в соответствии с их назначением, учитывая интересы жителей дома и соседей;

7.3.3 запрашивать у Арендодателя консультацию и, по возможности, решение в случае проблем, возникших в Жилом помещении и с Обстановкой (проблемы с бытовой техникой, поиск и интерпретация инструкций производителя, замена вентиляционных фильтров и т. д.). Арендатор обязан при использовании и обслуживании Жилого помещения и Обстановки соблюдать инструкции по эксплуатации, предоставленные Арендодателем в электронном виде;

7.3.4 незамедлительно уведомлять Арендодателя через платформу Поставщика услуг rendin.co о любом причинении ущерба или обнаружении возникновения ущерба Зданию, включая Помещение, или о любом препятствии для оплаты Арендной платы. Арендатор должен приложить все усилия для скорейшего уменьшения любого дальнейшего ущерба и предоставить Арендодателю доступ к Помещению, находящемуся в его распоряжении;

7.3.5 устранять за свой счёт незначительные неисправности в арендованном Помещении, которые могут быть устранены для поддержания нормального состояния Помещения с помощью небольшой уборки или технического обслуживания (например, замена батареек или лампочек).

7.4 При использовании Помещения и Здания Арендатор обязан соблюдать:

7.4.1 все применимые законы и постановления (включая правила пожарной безопасности и другие стандартные правила);

7.4.2 правила внутреннего распорядка Здания;

7.4.3 условия обслуживания и использования Обстановки и оборудования; и

7.4.4 требования поставщиков побочных услуг.

7.5 Арендатор может только с предварительного письменного согласия Арендодателя:

7.5.1 размещать в Помещении третьих лиц (включая супруга, сожителя, детей и родителей);

7.5.2 содержать домашних животных в Помещении;

7.5.3 делать изменения и улучшения в Помещении, при этом даже в случае согласованных изменений или улучшении Арендатор является полностью ответственным за любой ущерб, причиненный Помещению сделанным.

7.6 Курение в Помещении строго запрещено. Помещение оснащено детектором дыма, и Арендатор обязуется следить за состоянием детекторов и, при необходимости, заменять в них батарейки.

7.6.1 Несоблюдение требования о запрете на курение может потребовать ремонта Помещения, в том числе замены материалов для стен, напольных покрытий и предметов мебели, который будет осуществлен Арендодателем за счет Арендатора.

7.7 Жилое помещение и Обстановка должны быть возвращены чистыми и в надлежащем состоянии, в соответствии с оговоренным в акте приема-передачи и инструкциями Rendin. Если Жилое помещение и Обстановка не возвращаются в чистом виде и надлежащем состоянии, Арендодатель или Rendin организуют уборку и техническое обслуживание, стоимость вышеуказанных работ подлежит возмещению Арендатором.

7.8 Арендатор обязан возместить ущерб, причиненный Помещению или другим частям Здания им самим, проживающими с ним людьми и животными или лицами, находящимися в Помещении или Здании с разрешения или приглашения Арендатора. Если материальная ответственность в случае страхового случая ограничивается суммой самоответственности, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю сумму самоответственности, указанную в страховом полисе.

7.9. Субаренда арендованного жилья запрещена.

8. ШТРАФЫ

8.1 В случае существенного неденежного нарушения Арендодатель имеет право наложить договорный штраф в размере до 10% от месячной арендной платы за каждое нарушение (например, курение, субаренда Помещения, содержание домашних животных без разрешения, нарушение ночного спокойствия, загрязнение помещений общего пользования и территории Здания, в том числе кормление птиц из окна и т.п.). Общая сумма договорных штрафов за один месяц не может превышать 20% от арендной платы за один месяц.

8.2 Если применяется залоговый депозит, Арендодатель не может удовлетворить требование по договорному штрафу за счет депозита.

8.3 Договорные штрафы, покрываемые страховой защитой, должны быть оформлены через платформу Rendin в соответствии с условиями и инструкциями Rendin.

9. ПРИМЕНЯЕМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И УВЕДОМЛЕНИЯ

9.1 Все уведомления, запросы, претензии и другие сообщения, отправленные в соответствии с Договором (включая напоминания о платежах), будут переданы другой Стороне в письменном виде на языке Договора (английском или эстонском) через платформу Rendin.co, за исключением документов и информации, указанных в пунктах 9.2 и 9.3.

9.2 Счета и платёжные требования за аренду, дополнительные услуги, связанные с Помещением и за Услуги Арендатора считаются полученными в день их отправки на адрес электронной почты Арендатора или на адрес Помещения. Такие документы также могут быть отправлены обычной почтой.

9.3 Арендатор передает Арендодателю все уведомления, которые пришли Арендатору или на адрес Помещения, но были адресованы Арендодателю или предназначены для него.

9.4 В случае если передача показаний счётчиков не автоматизирована, Арендатор в соответствии с соглашением передает показания предыдущего месяца не позднее первого дня следующего месяца.

9.5 Арендодатель обеспечивает уведомление Арендатора по e-мейлу об адресованной Арендатору, но отправленной после расторжения Договора Арендодателю или на адрес Помещения почте и сохранение её в течение 1 календарного месяца после расторжения Договора. Позже Арендодатель имеет право уничтожить вышеуказанную почту.

9.6 Ничто в настоящем Договоре не ограничивает ответственность Стороны, которая намеренно нарушила настоящий Договор.

9.7 Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Эстонской Республики.