



DECIZIA
РЕШЕНИЕ
№ 9/24
от 26.04.2018 г.

Перевод

Об утверждении договора найма

В соответствии с ч. (3) ст. 14 Закона РМ № 436-XVI от 28.12.2006 года о местном публичном управлении, Постановлением Правительства РМ № 1224 от 21.12.1998 г., Закон РМ о публичных службах коммунального хозяйства № 1402 от 24.10.2002 г., Закона РМ № 75 от 30.04.2015 года о жилье и с целью соблюдения законности при предоставлении жилья, переоформления и выдачи договора найма, -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Утвердить договор имущественного найма согласно приложению.
2. Директору МП «ЖКХ Бэлць» (г-же Параскан Т.Б.):
 - 2.1. обеспечить заключение и выдачу договоров имущественного найма;
 - 2.2. обеспечить регистрацию договоров имущественного найма в Территориальной кадастровой службе мун. Бэлць ГУ «Агентства публичных услуг».
3. Секретарю Совета муниципия Бэлць г-же Ирине Сердюк направить в адрес МП «ЖКХ Бэлць» копии данного решения.
4. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на специализированную консультативную комиссию по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды.

Председательствующий на IX
внеочередном заседании Совета мун. Бэлць



Elena Grigora

Елена Грицко

Контрассигнует:
Секретарь Совета мун. Бэлць

Irina Serdyuk

Ирина Сердюк



ДОГОВОР № _____

имущественного найма жилого помещения

мун. Бэлць

_____ 20 _____

Наниматель квартиры № _____ по ул. _____ мун. Бэлць, паспортные данные серия _____ идн. _____ в лице госп. _____, и Муниципальное Предприятие «Жилищно-Коммунальное Хозяйство Бэлць» в лице директора госп. _____, именуемый в дальнейшем «НАНИМАТЕЛЬ», именуемой в дальнейшем «НАЙМОДАТЕЛЬ», руководствуясь ст. 875-910 Гражданского Кодекса РМ, Законом РМ о жилье № 75 от 30.04.2015 г., Постановлением Правительства РМ № 1224 от 21.12.1998 г., Законом РМ о публичных службах коммунального хозяйства № 1402 от 24.10.2002 г., _____ мун. Бэлць

(решение, распоряжение)

№ _____ от _____ года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Наймодатель предоставляет в пользование **Нанимателю** и членам его семьи указанные в приложении № 2 настоящего договора, квартиру № _____ по ул. _____ мун. Бэлць, состоящую из _____ комнат общей площадью _____ м², в том числе жилой _____ м². Характеристика и техническое состояние предоставляемой квартиры указаны в акте приёмки-передачи, приложении № 1 настоящего договора.

I. Обязанности Наймодателя

1.1. Наймодатель обязан:

- предоставить нанимателю квартиру в удовлетворительном состоянии;
- в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда регулярно производить осмотр технического состояния жилого дома, внутреннего инженерного оборудования и на основе результатов этих осмотров своевременно производить необходимый ремонт;
- оперативно ликвидировать утечки во внутридомовых системах тепло- и водоснабжения, канализации за счет собственных средств;
- обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования жилого дома, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования дома и прилегающей к нему территории;
- ежегодно в установленные сроки проводить подготовку жилого дома и его инженерного оборудования к осенне-зимнему периоду;

1.2. За невыполнение условий настоящего Договора Наймодатель несет ответственность согласно действующему законодательству РМ.

II. Обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель квартиры и проживающие с ним лица обязаны:

- использовать квартиру по прямому назначению;
- обеспечить сохранность квартиры, бережное отношение к санитарно-техническому и иному оборудованию, конструктивным элементам жилого дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- поддерживать чистоту и порядок в подъездах (коридорах), кабинах лифтов и других местах общего пользования жилого дома, выполнять требования Временных правил, указанных в пункте 2 настоящего Договора;
- экономно расходовать тепловую и электрическую энергию, воду, газ, не допускать утечек и нерационального их расходования;
- при обнаружении неисправностей в квартире, ее инженерном оборудовании принимать срочные меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу или непосредственно собственнику жилого дома;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, телерадиоаппаратурой и др.;
- при отсутствии в жилом доме мусоропровода регулярно выносить мусор из квартиры в специально отведенное для этих целей место;
- поддерживать порядок на лестничных клетках (в коридорах), если эти работы не включены в тарифы по квартирной плате либо по техническому обслуживанию дома;
- с предварительным уведомлением за 5 дней допускать в квартиру представителей собственника жилого дома, если необходимо проверить, отремонтировать или заменить общие конструктивные элементы, к которым можно подойти только из этой квартиры. Исключением являются экстренные случаи, когда невозможно предварительное уведомление (аварии, утечки в инженерных сетях и оборудовании);
- при обмене квартиры в обязательном порядке рассчитаться за коммунальные и другие услуги, а также за содержание жилого дома;
- своевременно производить за свой счет текущий ремонт квартиры, а при ее освобождении - сдать по акту в надлежащем состоянии;

2.2. за счет нанимателя выполняются следующие работы по содержанию и ремонту квартиры: побелка, покраска, оклейка обоями стен, перегородок и потолков, окраска полов, дверей и окон, ремонт облицовки стен, вставка стекол, замена и ремонт дверных и оконных приборов, электрических розеток, патронов, выключателей, замена и ремонт водоразборных кранов, смесителей, умывальников, раковин, кухонных моек, смывных бачков, унитазов, ремонт и замена других конструктивных элементов квартиры, вышедших из строя по вине нанимателя, а также снятие без согласования с уполномоченными органами установленных дополнительных отопительных приборов или дополнительных секций к ним;

- при переселении из одной квартиры в другую Наниматель обязан по предписанию Наймодателя выполнить необходимый ремонт в ранее занимаемой квартире и устранить повреждения в 40-дневный срок;
- в случае невыполнения предписания Наймодателя в указанный срок стоимость ремонта и устранения повреждений взыскивается с Нанимателя в судебном порядке;

2.3. временное отсутствие Нанимателя не освобождает его от выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.4. нанимателю квартиры и проживающим с ним лицам запрещается:

- загромождать балконы, лоджии, пожарные проходы на балконах, общие коридоры, лестничные клетки и запасные выходы предметами домашнего обихода, содержать на них животных, птиц, пчел и т.д.;
- хранить в квартирах, подвалах, на лестничных клетках, лоджиях, на балконах легковоспламеняющиеся, взрывоопасные, радиоактивные и токсичные материалы и вещества;
- производить в квартире работы, вызывающие порчу помещений или нарушающие нормальные условия жизни других проживающих;
- устанавливать на крышах жилых домов без разрешения собственника жилого дома индивидуальные антенны для телерадио-аппаратуры, солнечные батареи и другое оборудование;

- производить посадку деревьев и кустарников в местах прохождения подземных инженерных сетей водопровода, канализации, тепло- и газоснабжения, кабелей электроснабжения и связи;
- без согласования с уполномоченными органами строить сараи, гаражи, погреба, балконы, лоджии и другие подсобные строения для индивидуального пользования;
- хранить во дворе жилого дома вне специально отведенных для этих целей мест любые транспортные средства, осуществлять их ремонт и мойку;
- при переселении из одной квартиры в другую снимать в ранее занимаемой квартире установленное или замененное им сантехническое и другое оборудование и приборы;
- пользоваться санитарно-техническими приборами в случае засорения канализационной сети до ее прочистки, а также бросать в канализационную сеть предметы, способствующие ее засорению;
- устанавливать в лоджиях и на балконах радиаторы или без согласования с уполномоченными органами увеличивать площадь их нагрева, устанавливать в них водоразборные краны для пользования горячей водой и закрывать доступ к ним;
- без согласования с уполномоченными органами производить регулирование подачи тепла в дом наэлеваторных узлах, а также менять схемы водопроводных, тепловых, канализационных и других сетей;
- сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, выливать различные жидкости, бросать непогашенные окурки и спички, другие предметы, которые могут вызвать засорение мусоропроводов или возгорание мусора;
- пользоваться с 23 до 8 часов в квартире и на прилегающей к дому территории теле- и радиоаппаратурой с повышенной громкостью, другими устройствами, нарушающими спокойствие жильцов;
- выполнение работ по реконструкции помещений запрещается:
 - начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 8.00 и/или заканчивать их позднее 18.00;
 - занимать индивидуально помещения, предназначенные для общего пользования всеми жильцами.

2.5. Наниматель обязуется:

- использовать нанимаемое имущество, согласно договорных обязательств и обеспечивать сохранность жилья от пожара, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию в соответствии с Постановлением Правительства РМ № 1224 от 21.12.1998;
- платить в срок за наем;
- производить за свой счёт косметический ремонт нанимаемого имущества;
- непередовать нанимаемое имущество в субаренду без письменного согласия Наймодателя и уполномоченного управляющего органа;

Наниматель имеет право производить переоборудование, перепланировку капитальный ремонт нанимающего имущества только с письменного согласия Наймодателя.

Наниматель берёт на себя обязательства оплачивать все счета по (электроэнергии, теплоснабжение, вода, газ, и т. д.);

III. Права сторон

3.1. Наймодатель имеет право периодически проводить контроль эксплуатации недвижимого имущества, переданное в наем. В случае обнаружения, каких либо нарушений условий данного договора Наймодатель имеет право требовать от Нанимателя, устранения совершенных нарушений;

3.2. при временном отсутствии Нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев;

3.3. Наниматель и Наймодатель пользуются всеми правами, предусмотренными Законом РМ.

IV. Оплата за наем

- 4.1. размер суммы найма начисляется в соответствии с установленным тарифом органами местного публичного управления, положением Закона о бюджете, на основе данных используемой площади, нанимателем;
- 4.2. срок найма и обязанность оплаты за наем начинается с момента передачи помещения от Наймодателя к Нанимателю и оканчивается с момента передачи помещения от Нанимателя к Наймодателю и в других случаях предусмотренных законодательством РМ. В случае если данное имущество использовалось Нанимателем до момента заключения настоящего договора и за ним числится долг за наем, плата взимается согласно представленным счетам к оплате;
- 4.3. Наймодатель может изменить размер суммы наема в случае изменения размера тарифа согласно решению уполномоченных органов;
- 4.4. согласно Решения Муниципального Совета № 6/49 от 27.11.2011 ежемесячный тариф за наем, для граждан проживающих в неприватизированных квартирах составляет **0,20 лей** за 1 м² общей площади квартиры;
- 4.5. оплата за наем выплачивается в полном объеме за предыдущий месяц до 30 числа следующего месяца, согласно представленной фактуре Наймодателя, размер месячной платы составляет _____ лей;
- 4.6. В случае изменения тарифа за наем согласно принятому решению СМБ в настоящий договор вносятся соответствующие изменения в одностороннем порядке.

V. Условия изменения и расторжения договора

- 5.1. Договор может быть расторгнут по инициативе Наймодателя в следующих случаях:
- нарушения другой стороной условий данного договора;
 - использование нанимаемого имущества Нанимателем в условиях и целях несоответствующих договору;
 - передача в субаренду имущества без письменного согласия Наймодателя;
 - нарушение правил эксплуатации нанимаемого имущества, в том числе санитарных, противопожарных норм и т. д.;
 - производить переоборудование и перепланировку без письменного согласия Наймодателя;
 - не внесение оплаты за наем в течение двух месяцев с момента истечения установленного срока;
 - истечения срока договора;
 - в других случаях предусмотренных в законодательстве Республике Молдова;
- 5.2. В случае расторжения договора найма Наниматель и другие члены семьи, проживающие в данном помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из данного помещения;
- 5.3. Наниматель имеет право расторгнуть настоящий договор, только после извещения Наймодателя в письменной форме не менее чем за 1 месяц.
- 5.4. В случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другой населенный пункт или переселения в другую квартиру в том же населенном пункте договор найма считается расторгнутым со дня выезда или переселения;
- 5.5. С расторжением договора найма квартиры одновременно расторгается и договор поднайма (в случае его наличия).
- в случае отказа освободить квартиру поднаимателя, а также временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другой квартиры;

VI. Специальные Условия

- 6.1. настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31.05.2021 г.
- 6.2. в случае перезаключения настоящего договора Нанимателю необходимо за три месяца до окончания срока действия договора предоставить Наймодателю соответствующий пакет документов согласно действующему законодательству РМ.
- 6.3. в договор могут быть включены дополнительные условия, не противоречащие действующим законодательным и нормативным актам;
- 6.4. вопросы, не предусмотренные настоящим договором, решаются в соответствии с действующим законодательством;
- 6.5. споры, возникающие между сторонами по вопросам настоящего договора, рассматриваются в судебном порядке;
- 6.6. настоящий договор составлен в трёх идентичных экземплярах, с учётом регистрации в Территориальной кадастровой службе мун. Бэлць «Агентство публичных услуг» по одному экземпляру для каждой стороны.
- 6.7. по истечению срока пользования права на приватизацию, стороны пересмотрят условия настоящего договора и приведут в соответствие договор согласно действующему законодательству РМ.

VII. Банковские Реквизиты и Юридические Адреса Сторон

НАЙМОДАТЕЛЬ

МП «ЖКХ Бэлць»
ул. И. Франко, 19 мун. Бэлць
с/ф 1011602002366
TVA 1202498
IBAN MD95ML000000002251921130
IDNP 0981501124214

Подпись _____

Согласовано:

НАНИМАТЕЛЬ

_____ ул. _____ кв. _____ мун. Бэлць
паспортные данные _____
идн. _____
дата выдачи _____

Подпись _____



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору найма
жилого помещения.

АКТ
Приёмки-передачи в наем
(Техническое состояние)

В соответствии с Договором найма № _____ от _____, заключённый между МП «Жилищно-Коммунальное Хозяйство Бэлць» и госп. _____, серия паспорта _____ МП «ЖКХ Бэлць» в лице директора _____ передал/а, а госп. _____ принял/а жилое помещение № _____ по ул. _____ мун. Бэлць, для проживания.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Жилое помещение:

квартира № _____ дом _____ по ул. _____ мун. Бэлць

состоит из _____ комнат

общей площадью _____, в том числе жилая площадь _____

кухня _____

(отдельна, общая)

дополнительные удобства _____

Техническое состояние помещения _____

Жилой дом находится в управлении _____

Дом введен в эксплуатацию _____ году.

Акт составлен в трёх экземплярах.

НАЙМОДАТЕЛЬ

НАНИМАТЕЛЬ

Согласовано:



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору найма
жилого помещения.

Семья госп. _____
(фамилия, имя, отчество)

члены, которые подлежат прописки в данном жилом помещении,

состоит из _____ человек

фамилия, имя, отчество	родствен. отн.	год рожд.

Договор выдан на основании _____

Дата выдачи договора _____

Договор подготовлен _____

Подпись нанимателя _____

Подпись Наймодателя _____