

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: 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 2 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 3 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 4 условий Договора.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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 вступает в силу в тот же день, когда выполняются все следующие условия:

- 4.1.1 Договор подписан
- 4.1.2 наступила дата Передачи помещения
- 4.1.3 первый ежемесячный платеж был произведен на счет Арендодателя; и
- 4.1.4 первый платеж за страховую услугу был произведен на банковский счет Поставщика услуг.

4.2 Срочный Договор становится бессрочным, если Арендатор продолжает использовать Помещение после истечения срока действия Договора, и ни одна из Сторон не уведомляет в течение двух недель после истечения срока действия Договора другую Сторону о своем намерении не изменять Договор на бессрочный или расторгнуть Договор .

4.3 Сертификат действителен в течение максимум 12 месяцев и, при необходимости, должен быть продлен в соответствии со сроком договора аренды.

4.4 Досрочное расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

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

4.6 Не позднее даты расторжения Договора Арендатор:

- 4.6.1 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
- 4.6.2 удаляет или изменяет во всех регистрах записи о прописке в Помещении Арендатора и всех связанных с Арендатором третьих лиц.

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

4.7.1 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.

4.8 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 2 к Договору.

5.3 Арендатор оплачивает побочные расходы на соответствующие расчетные счета в течение 5 календарных дней с момента получения соответствующего счета или уведомления об оплате от Арендодателя или Поставщика услуг.

5.4 Арендатор 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 0,2% 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.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА - ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

7.1 Помещение должно использоваться только как жилое помещение.

Арендатор:

7.1.1 сообщает Арендодателю, если не находится в Помещении более 21 дня подряд.

7.1.2 Страхует в пользу Арендодателя имущество, находящееся в Помещении, арендные платежи и оплату услуг Арендодателя.

7.1.3 обязан использовать Объект Договора и общие помещения аккуратно и в соответствии с их назначением, учитывая интересы жителей дома и соседей.

7.1.3.1 незамедлительно уведомляет 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.

7.1.4 Должен 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).

7.2 При использовании Помещения и Здания Арендатор обязан соблюдать:

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

7.2.2 правила внутреннего распорядка Здания;

7.2.3 условия обслуживания и использования Обстановки и оборудования; и

7.2.4 требования поставщиков побочных услуг.

7.3 Арендатор может только с предварительного письменного согласия Арендодателя:

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

7.3.2 сдавать Помещение в субаренду;

7.3.3 содержать домашних животных в Помещении;

7.3.4 вносить и удалять изменения и улучшения Помещения, будучи в то же время полностью ответственным за любой ущерб, причиненный Помещению сделанным.

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

7.4.1 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.

7.5 Арендатор имеет право

7.5.1 заказывать Услуги Арендатора напрямую у Поставщиков услуг;

7.5.2 По запросу ознакомиться с находящейся у Арендодателя документацией, касающейся побочных услуг.

8. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ

8.1 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](https://rendin.co), за исключением документов и информации, указанных в пунктах 8.2 и 8.3.

8.2 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.

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

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

8.5 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.

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