

АДМИНИСТРАЦИЯ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 21.01. 2013 г.

№ 6

Об утверждении примерной формы договора найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда коммерческого использования

Во исполнение решения Земского собрания Сосновского муниципального района Нижегородской области от 20.12.2012 №57-р «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма»:

утвердить прилагаемую примерную форму договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Глава Администрации
Сосновского муниципального района

А.С.Зимин

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

р.п.Сосновское

« ____ » _____ 20__ года

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Сосновского муниципального района Нижегородской области, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», в лице председателя Комитета _____, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного Решением Земского собрания Сосновского муниципального района Нижегородской области от 28.10.2010 №104-р, решения Земского собрания Сосновского муниципального района Нижегородской области от 30.08.2012 №19-р «О согласовании назначения на должность председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Сосновского муниципального района Нижегородской области», (с последующими изменениями), с одной стороны, и **гражданин** _____, паспорт _____ выдан _____, именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, при совместном упоминании "Стороны", заключили настоящий договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – договор найма) о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.На основании распоряжения Администрации Сосновского муниципального района Нижегородской области от « ____ » _____ 20__ г. № ____ Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, находящееся в собственности Сосновского муниципального района Нижегородской области, расположенное по адресу: Нижегородская область, Сосновский район, _____, общей площадью _____ кв.м. (далее – Жилое помещение), для использования в целях проживания.

1.2.Жилое помещение отнесено к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования на основании распоряжения Администрации Сосновского муниципального района Нижегородской области от « ____ » _____ 20__ года № _____.

1.3.Совместно с Нанимателем в Жилое помещение вселяются:

_____.

1.4.Техническое состояние, местонахождение и характеристики Жилого помещения указаны в акте приема-передачи Жилого помещения.

1.5.Договор найма заключается на срок: с « ____ » _____ 20__ года по « ____ » _____ 20__ года включительно.

2.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наймода́тель обяза́н:

2.1.1. Предоставить Нанимателю Жилое помещение, свободное от прав третьих лиц, путем подписания акта приема-передачи Жилого помещения в течение 10 календарных дней со дня подписания договора найма.

2.1.2. Осуществлять капитальный ремонт Жилого помещения.

2.1.3. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится Жилое помещение.

2.1.4. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

2.1.5. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.1.6. В течение трех рабочих дней с момента расторжения, прекращения или окончания срока действия договора найма принять у Нанимателя Жилое помещение по акту приема-передачи Жилого помещения.

2.2. Нанима́тель обяза́н:

2.2.1. Принять от Наймодателя Жилое помещение путем подписания акта приема-передачи Жилого помещения в срок, указанный в подпункте 2.1.1 настоящего договора.

2.2.2. Использовать Жилое помещение по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

2.2.3. Содержать Жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.4. Не производить переустройство и (или) перепланировку Жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя и принятого в установленном порядке решения о согласовании такого переустройства и (или) перепланировки.

2.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Жилого помещения, к которому относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) и т.д.

2.2.6. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Жилое помещение для осмотра его текущего состояния, а также контроль за содержанием и сохранностью жилого фонда.

2.2.7. Не вселять в Жилое помещение лиц, не указанных в настоящем договоре, без согласия Наймодателя.

2.2.8. Вносить в установленные договором найма сроки плату за Жилое помещение: плата за наем Жилого помещения, содержание и ремонт Жилого помещения (далее – плата за Жилое помещение), а также коммунальные услуги.

2.2.9. Поддерживать в исправном состоянии Жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщить о них Наймодателю или в соответствующую обслуживающую или управляющую организацию.

2.2.10. В течение трех рабочих дней с момента расторжения, прекращения или окончания срока действия договора найма передать Наймодателю по акту приема-передачи занимаемое Жилое помещение в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, а также оплатить ему стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта Жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Наймода́тель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за Жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2. Требовать допуска в Жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния Жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем; для выполнения необходимых ремонтных работ – в случае расторжения или прекращения договора, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.3. Требовать от Нанимателя возврата Жилого помещения при расторжении, прекращении или окончании срока действия договора найма в надлежащем состоянии с учетом нормального физического износа или в состоянии, обусловленном договором.

3.1.4. Увеличивать размер платы за Жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Наниматель имеет право:

3.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в котором расположено Жилое помещение.

3.2.2. Сохранять права пользования на Жилое помещение при временном в нем отсутствии его и граждан, постоянно с ним проживающих.

3.2.3. Требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта Жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных договором найма коммунальных услуг надлежащего качества.

3.2.4. Расторгнуть договор найма с письменного согласия постоянно проживающих с Нанимателем граждан.

3.2.5. Осуществлять другие права по пользованию Жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. РАЗМЕРЫ ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА

4.1. Наниматель вносит плату за Жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно в размере _____ до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.2. Наниматель вносит плату:

- за наем Жилого помещения - на счет районного бюджета;
- за содержание, ремонт Жилого помещения и коммунальные услуги – на расчетный счет соответствующей управляющей организации, исходя из размера платы, рассчитанного для соответствующей услуги в порядке, определенным жилищным законодательством.

4.3. Размер платы за наем Жилого помещения, рассчитанный в соответствии с утвержденной методикой расчета платы за Жилое помещение, может быть увеличен Наймодателем не чаще одного раза в год.

4.4. В случае несвоевременной или неполной оплаты за Жилое помещение и коммунальные услуги Наниматель выплачивает Наймодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Договор найма может быть изменен, прекращен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Договор найма расторгается в установленном порядке в случаях:

5.2.1. Использования Нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи Жилого помещения (в целом или части его) не по назначению.

5.2.2. Систематического нарушения Нанимателем (полностью или частично) обязательств по договору найма.

5.2.3. Принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления в установленном порядке решения о сносе дома, в котором расположено Жилое помещение.

5.2.4. Если Наниматель и (или) члены его семьи произвели самовольную перепланировку и (или) переоборудование Жилого помещения.

5.2.5. Предоставления Нанимателю и (или) кому-либо из членов его семьи Жилого помещения по договорам социального найма или найма специализированного Жилого помещения.

5.2.6. Прекращения Нанимателем трудовых отношений с организацией – для Нанимателей, которым Жилое помещение по договору найма предоставлено в связи с трудовыми отношениями.

5.2.7. Получения Нанимателем и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство Жилого помещения.

5.2.8. Приобретение Нанимателем и (или) кем-либо из членов семьи в собственность Жилого помещения (доли Жилого помещения).

5.2.9. Выезда Нанимателя, за исключением случая, когда кто-либо из членов семьи Нанимателя имеет право на предоставление Жилого помещения по договору найма.

5.3. Договор найма прекращается, если Жилое помещение, переданное по договору найма, перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в связи со смертью Нанимателя.

5.4. В случае несвоевременного возврата Нанимателем Жилого помещения Наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за пользование жилым помещением за все время просрочки.

5.5. При нарушении Нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи условий договора найма и (или) правил пользования Жилым помещением в соответствии с действующим законодательством указанные лица обязаны возместить Наймодателю в установленном законом порядке возникшие при этом убытки.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору найма действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.

6.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора найма, решаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения соглашения – в судебном порядке.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором найма, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор найма вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

6.5. Договор найма составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один – у Наймодателя.

7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

НАЙМОДАТЕЛЬ

Председатель КУМИ Администрации
Сосновского муниципального района
Нижегородской области

М.П.

НАНИМАТЕЛЬ
