Договор найма жилого помещения для краткосрочного проживания

г. Минск «___» _____ 2026 г.

Наймодатель: _____, паспорт: _____, зарегистрированная по адресу: _____, плательщик налога на профессиональный доход (далее - «Наймодатель»).

Наниматель: _____ _____ (ФИО), паспорт: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, телефон: _____ (далее - «Наниматель»).

Совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю во временное владение и пользование для краткосрочного проживания садовый домик, расположенный по адресу: Минская обл., Логойский р-н, СТ «Зелёный Сад», уч. ____ (далее - «Дом»), а также баню с купелью, расположенные на том же земельном участке и являющиеся частью домовладения (далее - «Банный комплекс»).

1.2. Дом и Банный комплекс передаются единым комплексом. Стоимость пользования Банным комплексом включена в плату за наём; отдельная плата за баню/купель не взимается.

1.3. Дом оборудован мебелью, бытовой техникой и предметами обихода согласно Приложению 1 (Акт приёма-передачи). Состояние Дома и имущества на момент передачи фиксируется в Акте.

1.4. Целевое назначение: проживание Нанимателя и лиц, указанных в п. 1.5. Использование Дома для иных целей (офис, склад, производство, субаренда) запрещено.

1.5. Поименный список проживающих. Проживание в Доме допускается только для следующих лиц:

- _____ (ФИО, дата рождения, степень родства - Наниматель);
- _____ (ФИО, дата рождения, степень родства);
- _____ (ФИО, дата рождения, степень родства);
- _____ (ФИО, дата рождения, степень родства).

Вселение иных лиц (включая гостей, родственников, не указанных в настоящем пункте) допускается исключительно с предварительного письменного согласия Наймодателя и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору. Превышение численности проживающих (сверх указанного списка) является существенным нарушением договора.

1.6. Срок найма: с 15:00 «» _____ 2026 г. до 12:00 «» _____ 2026 г. Срок не превышает 15 (пятнадцати) дней, что соответствует режиму краткосрочного проживания.

2. ПЛАТА ЗА НАЁМ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Плата за наём составляет:

- ____ BYN - при заселении с воскресенья по четверг (предоплата 200 BYN, остаток 400 BYN);
- ____ BYN - при заселении с пятницы по субботу включительно (предоплата 200 BYN, остаток 500 BYN).

Оплата производится исключительно в белорусских рублях. Плата, выраженная в эквиваленте иностранной валюты, пересчитывается по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на день платежа.

2.2. Предоплата 200 BYN вносится при бронировании. Остаток вносится при заселении до передачи ключей.

2.3. Страховой депозит не взимается.

2.4. В плату за наём включены: пользование Домом, Банным комплексом, электроэнергия, вода, отопление (в пределах нормального потребления). Отдельные счётчики не устанавливаются.

2.5. Наймодатель вправе выдать Нанимателю документ, подтверждающий получение денежных средств, в электронной или бумажной форме.

2.6. Односторонний отказ Нанимателя от договора.

- При одностороннем отказе Нанимателя от договора менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты заселения Наймодатель вправе удержать часть предоплаты исключительно в счёт возмещения реального ущерба - фактически понесённых и документально подтверждённых расходов, связанных с бронированием и простоем, но не более 100% суммы предоплаты
- К таким расходам, в частности, относятся: упущенная выгода от отказа иным потенциальным нанимателям на соответствующие даты (подтверждается журналом бронирований, перепиской или заявками); расходы на подготовку Дома к заселению (уборка, стирка белья).
- При отказе за 5 и более календарных дней предоплата возвращается Нанимателю в полном объёме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Наймодатель обязан:

- передать Дом и Банный комплекс в состоянии, пригодном для проживания, по Акту (Приложение 1);
- ознакомить Нанимателя под подпись с Правилами проживания (Приложение 2) и Правилами безопасности при пользовании баней и купелью (Приложение 3);
- не вмешиваться в личную жизнь Нанимателя, за исключением случаев, когда доступ необходим для устранения аварии или предотвращения ущерба.

3.2. Наймодатель вправе:

- осуществлять видеонаблюдение исключительно за следующими зонами: (1) входная калитка; (2) парковочное место; (3) внешний периметр участка. Камеры не направлены и не могут быть направлены на окна Дома, террасу, зону купели или иные места, предполагающие приватность. Срок хранения записей - до 30 календарных дней. Наниматель уведомлён и даёт согласие (Приложение 4);
- осуществлять визуальный контроль количества проживающих (в том числе с использованием видеонаблюдения за входной зоной) без вмешательства в частную жизнь;

- требовать немедленного устранения нарушений Правил проживания;
- расторгнуть договор в одностороннем порядке и потребовать выселения в случае: (а) превышения численности проживающих; (б) допуска посторонних лиц; (в) грубого нарушения правил пожарной безопасности (открытый огонь, кальян, пиротехника); (г) агрессивного поведения, угрожающего безопасности; (д) умышленной порчи имущества; (е) систематического (два и более раза) нарушения запрета на шум в дневное время.

Процедура выселения при нарушении: Наймодатель направляет Нанимателю уведомление о расторжении договора любым доступным способом (телефонный звонок, сообщение в мессенджере, электронная почта). Уведомление считается полученным в момент его отправки. Наниматель обязан освободить Дом и Банный комплекс в течение 1 (одного) часа с момента получения уведомления. При отказе от добровольного освобождения Наймодатель вправе:

- вызвать сотрудников органов внутренних дел для фиксации факта правонарушения и составления протокола;
- обратиться в суд с требованием о выселении и взыскании платы за фактическое пользование Домом в размере двойной суточной платы за каждый день просрочки, а также убытков в полном объёме. Указанный часовой срок установлен Сторонами как разумный и достаточный для краткосрочного найма.

3.3. Наниматель обязан:

- использовать Дом и Банный комплекс только для проживания и в соответствии с их назначением;
- соблюдать Правила проживания (Приложение 2) и Правила безопасности (Приложение 3);
- бережно относиться к имуществу; при обнаружении неисправности - немедленно сообщить Наймодателю;
- не передавать ключи от Дома третьим лицам, а также не оставлять их в местах, доступных третьим лицам;
- не передавать Дом в субаренду, не вселять посторонних;
- по окончании срока: собрать мусор в специальные контейнеры, вымыть посуду и приборы, используемые для еды, оставить Дом и беседку в опрятном состоянии;

- освободить Дом в срок, указанный в п. 1.6.

3.4. Наниматель не вправе требовать: (а) хранения его вещей Наймодателем; (б) компенсации за перебои с электричеством/водой, произошедшие не по вине Наймодателя; (в) возмещения вреда, возникшего вследствие нарушения самим Нанимателем правил безопасности.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

4.2. Материальная ответственность Нанимателя.

- Наниматель несёт полную материальную ответственность за утрату, недостачу или повреждение имущества Наймодателя, произошедшие по его вине или по вине проживающих с ним лиц.
- Размер ущерба определяется по стоимости, указанной в Приложении 1, а при её отсутствии - по рыночной стоимости на дату причинения вреда.
- Ущерб возмещается в день выселения либо в течение 3 (трёх) банковских дней с момента подписания Акта о порче.
- В случае отказа Нанимателя от подписания Акта о порче имущества, Наймодатель вправе составить Акт в одностороннем порядке с привлечением двух незаинтересованных свидетелей (или сотрудника органа внутренних дел). Акт составляется с обязательной фото- и видеофиксацией повреждений; к Акту прилагаются фотографии и/или видеозапись, произведённые в день обнаружения повреждений. Указанный Акт, составленный с соблюдением вышеуказанных требований, является надлежащим доказательством, подтверждающим факт и объем повреждений, и подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами по делу..
- Возмещение административных штрафов: В случае привлечения Наймодателя к административной ответственности за нарушение тишины и покоя граждан (ст. 22.12 КоАП РБ), совершённое Нанимателем или проживающими с ним лицами, Наниматель обязуется возместить Наймодателю сумму уплаченного штрафа в полном объёме, а также судебные издержки, в течение 3 (трёх) банковских дней с момента предоставления Наймодателем копии постановления о наложении штрафа.

4.3. Наймодатель не несёт ответственности:

- за сохранность вещей, ценностей и документов Нанимателя, оставленных в Доме или на территории;
- за вред жизни и здоровью Нанимателя и проживающих с ним лиц, возникший вследствие нарушения ими Правил безопасности (Приложение 3), в том числе при купании в купели в состоянии алкогольного опьянения;
- за перебои в подаче электроэнергии, воды, тепла, произошедшие не по вине Наймодателя (авария на сетях, отключение СТ, форс-мажор). Наймодатель не несёт ответственности за перебои, вызванные авариями на внешних сетях..

4.4. Если перебои произошли по вине Наймодателя (неисправность его оборудования, проводки и т.п.), Наймодатель по соглашению Сторон, а при недостижении согласия - в судебном порядке, соразмерно уменьшает плату за соответствующие сутки, либо возвращает часть платы за время, когда пользование Домом было невозможно, либо предоставляет альтернативные условия. При возникновении спора о причинах перебоев бремя доказывания вины Наймодателя лежит на Нанимателе.

4.5. Видеонаблюдение ведётся исключительно в целях безопасности и сохранности имущества. Записи не используются для контроля личной жизни. Наниматель вправе запросить информацию о наличии камер и зонах их действия.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны стремятся разрешить разногласия путём переговоров.

5.2. При недостижении согласия спор подлежит рассмотрению в суде по месту жительства Наймодателя (_____), если иное не установлено императивными нормами ГПК РБ.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, если оно вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, акты государственных органов, аварии на сетях и т.п.), возникшими после заключения договора.

6.2. Отключение электроэнергии/воды по внешним причинам не является форс-мажором для Наймодателя, но и не влечёт обязанности Наймодателя возвращать плату, если Наймодатель не виновен в отключении и это подтверждено документально.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания и полной предоплаты (200 BYN). Остаток вносится при заселении.

7.2. Приложения являются неотъемлемой частью договора:

- Приложение 1 - Акт приёма-передачи Дома и имущества;
- Приложение 2 - Правила проживания;
- Приложение 3 - Правила безопасности при пользовании баней и купелью;
- Приложение 4 - Согласие на видеонаблюдение и обработку персональных данных;
- Приложение 5 - Согласие супруга Наймодателя.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель: _____ / _____

Наниматель: _____ / _____