
**Загальні умови оренди житлових приміщень
Студентської служби Падерборна, установи публічного права (чинний
з 1 липня 2025 року)**

Рамковий статут та концепція розміщення

Преамбула:

Надання приміщень в студентських гуртожитках в оренду є непрямою державною підтримкою. Оскільки кількість місць у студентських гуртожитках обмежена, а державне житло має бути надано якомога більшій кількості студентів за принципом ротації, оренда здійснюється виключно на обмежений термін.

Право на проживання мають усі зараховані студенти. Розподіл здійснюється у порядку черговості за датою подання повної заявки.

Термін проживання становить максимум 6 семестрів.

У виняткових випадках за рішенням орендодавця термін проживання може бути продовжено до 10 семестрів.

1. Передача орендованого майна при заселенні:

- (1) Передача орендованого майна відбувається тільки після укладення договору оренди (початок дії договору) і, як правило, тільки з понеділка по п'ятницю. Якщо початок дії договору припадає на святковий день (NRW), Святвечір, Новий рік, суботу або неділю, передача відбувається тільки наступного робочого дня. Право на зменшення орендної плати в цьому випадку не надається. Передача здійснюється місцевою адміністрацією гуртожитку або доглядачем відповідного житлового комплексу. Точний час заселення орендар повинен заздалегідь узгодити з відповідним доглядачем житлового комплексу.
- (2) Стан орендованого майна на момент передачі повинен бути зафіксований у формі протоколу передачі або заселення. Орендар може пред'явити претензії щодо недоліків орендованого майна, які були виявлені під час заселення, тільки якщо вони були встановлені під час передачі та зафіксовані в протоколі. Своєю підписом орендар підтверджує належний стан орендованого майна. Обмеження повинні бути зафіксовані в протоколі. Якщо після заселення орендар виявить приховані пошкодження або дефекти орендованого майна, він повинен повідомити про це орендодавця (адміністрацію житлового комплексу) у письмовій формі протягом тижня після заселення. Якщо орендар цього не зробить, він не може пізніше посилається на те, що недоліки вже були присутні під час передачі. Орендар несе відповідальність за неповідомлення про недолік, зокрема, якщо недолік є очевидним для кожного.

2. Ключі:

- (1) При заселенні працівник на місці видає орендарю ключі на час дії договору оренди.
- (2) Орендарю забороняється замінювати встановлені орендодавцем замки або запірні пристрої іншими (власними), самостійно виготовляти дублікати ключів або передавати ключі третім особам.
- (3) Про втрату ключів необхідно негайно повідомити орендодавця (управління будинком або консьєржа в житловому комплексі). Обставини втрати необхідно повідомити орендодавцю в письмовій формі та, за необхідності, засвідчити під присягою. Придбання запасних ключів і циліндрів, а також, у разі необхідності, замка, здійснюється виключно орендодавцем за рахунок орендаря, якщо орендар несе відповідальність за втрату або пошкодження ключа. Якщо орендар не несе відповідальності, це необхідно довести.
- (4) Крім того, орендодавець має право замінити відповідний циліндр замка у разі втрати ключа. Орендодавець має право виставити рахунок за заміну циліндра замка у розмірі понесених витрат. Це не виключає можливість стягнення додаткової компенсації.
- (5) При виселенні всі ключі, надані орендарю, повинні бути повернуті орендарем уповноваженій особі орендодавця.

3. Використання орендованого майна, обмеження терміну оренди та право на проживання:

- (1) З особливою метою навчання у вищих навчальних закладах, що підпорядковуються орендодавцю відповідно до Закону про студентські організації землі Північний Рейн-Вестфалія (Університет Падерборна, Католицький університет (відділення Падерборна), Університет Хамма-Ліппштадта), об'єкт оренди здається в оренду для проживання виключно для особистого користування орендарем. У разі незарахування, переривання або припинення навчання договір оренди не припиняється, але може бути скасований або розірваний. За заявою з поважної причини може бути надано тимчасове продовження терміну оренди понад встановлений строк.
- (2) Крім того, договори оренди можуть укладатися зі студентами всіх університетів та (фахових) вищих навчальних закладів, за умови що вони сплачують соціальний внесок.
- (3) Орендар зобов'язується співіснувати з іншими орендарями будинку в дусі довірливої спільноти та з цієї причини виявляти взаємну повагу.
- (4) Орендар має право користуватися приміщеннями та площами, призначеними для спільного користування, відповідно до їх призначення. Вони не є частиною договору оренди, а надаються лише для безкоштовного спільного користування. Це речення не стосується житлового комплексу в Хаммі.

- (5) Сторони договору оренди одностайно вважають, що орендодавець зацікавлений в обмеженні терміну оренди, оскільки, з огляду на призначення житлового комплексу для студентів та обмежену кількість житлових приміщень, якомога більшої кількості студентів має бути надано житло за принципом ротації.
- (6) У разі закінчення навчання з будь-якої причини орендар зобов'язується негайно, але не пізніше ніж через два тижні після виключення з університету, повідомити про це студентську організацію.
- (7) Орендар зобов'язаний негайно зареєструватися в місцевому відділі реєстрації населення за адресою об'єкта оренди. На вимогу орендодавця він повинен підтвердити реєстрацію у відповідній формі, зокрема шляхом подання актуального підтвердження реєстрації.
- (8) Орендодавець залишає за собою право надати орендарю іншу кімнату подібного типу та якості. Орендарю забороняється самовільно переїжджати в іншу кімнату житлового комплексу.
- (9) Не допускається встановлення власних, видимих ззовні затінюючих або декоративних елементів.

4. Свідоцтво про навчання:

- (1) Оренда укладається з урахуванням того, що орендар є студентом університету або (спеціалізованого) вищого навчального закладу. Тому орендар повинен при укладенні договору і надалі щорічно до 31 жовтня, а також за окремим запитом орендодавця, пред'явити довідку про навчання, що підтверджує наявність або продовження зарахування.
- (2) Якщо орендар не виконує свого обов'язку щодо надання доказів, орендодавець може після попередження з встановленням строку без попередження розірвати договір оренди з поважної причини.

5. Орендна плата та експлуатаційні витрати

Ми пропонуємо два конкретні типи договорів для житлових комплексів:

А Житло з розрахунком комунальних витрат:

- (1) Окрім базової орендної плати, орендар, незалежно від фактичного використання окремих послуг, повинен нести пропорційні експлуатаційні витрати відповідно до чинної редакції Постанови про експлуатаційні витрати або наступної постанови, якщо вони не обліковуються та не розраховуються окремо. Для цього орендар/орендарка здійснює щомісячну передплату, яка сплачується разом з орендною платою.

Перелік експлуатаційних витрат відповідно до II. Постанови про експлуатаційні витрати (BetrKV) у редакції від 1 січня 2024 року:

1. Поточні комунальні витрати на земельну ділянку.
2. Витрати на водопостачання.
3. Витрати на водовідведення.
4. Витрати на опалення.
 - a. Витрати на експлуатацію центральної системи опалення, включаючи димохідну систему.
 - b. Витрати на експлуатацію центральної системи постачання палива.
 - c. Витрати на самостійне комерційне постачання тепла, в тому числі з установок, зазначених у пункті a).
 - d. Витрати очищення очищення та обслуговування поверхового поверхових систем опалення та газових опалювальних приладів.
5. Витрати на постачання гарячої води.
 - a. Витрати на експлуатацію центральної системи водопостачання.
 - b. Витрати на самостійне комерційне постачання гарячої води, в тому числі з установок, зазначених у пункті a).
 - c. Витрати на очищення та обслуговування водонагрівальних приладів.
 - d. Витрати на пов'язані системи опалення та водопостачання.
6. Витрати на пов'язані системи опалення та водопостачання.
7. Витрати на експлуатацію пасажирського та вантажного ліфтів.
8. Витрати на прибирання вулиць та вивезення сміття.
9. Витрати на прибирання будівлі та боротьбу з шкідниками.
10. Витрати на догляд за садом.
11. Витрати на освітлення.
12. Витрати на чищення димарів.
13. Витрати на страхування майна та цивільної відповідальності.
14. Витрати на доглядача будинку.
15. Витрати на антену та кабельне підключення.
 - a. Витрати на експлуатацію спільних антенних установок.
 - b. Витрати на експлуатацію приватної розподільної установки, підключеної до широкосмислової кабельної мережі.
16. Витрати на експлуатацію обладнання для догляду за білизною.
17. Інші експлуатаційні витрати (сюди входять витрати, не зазначені в пунктах 1–16):
 - a. Загальні витрати на електроенергію.
 - b. Витрати на обслуговування та заправку вогнегасників.
 - c. Витрати на моніторинг та перевірку блискавковідвідних систем.
 - d. Витрати на оренду димових сповіщувачів.
 - e. Перевірка питної води (наприклад, на наявність легіонелів).
 - f. Очищення водостічних жолобів.
 - g. Витрати на автоматичні електронні пожежні сповіщувачі.
 - h. Страхування майна.

Цей перелік не є вичерпним. Основою є чинна редакція Постанови про експлуатаційні витрати (BetrKV).

- (2) Після закінчення розрахункового року орендодавець складає звіт про експлуатаційні витрати житлового комплексу та здійснені авансові платежі.
- (3) У разі виїзду орендаря протягом фінансового року розподіл експлуатаційних витрат здійснюється при наступному розрахунку пропорційно до терміну оренди та фінансового року. Додаткові витрати повинні бути компенсовані шляхом доплати, надлишок коштів повертається. На майбутнє може бути проведено відповідне коригування авансового платежу.
- (4) У разі введення нових державних зборів, збільшення експлуатаційних витрат або виникнення нових експлуатаційних витрат, орендодавець може розподілити їх у рамках законодавчих норм та встановити відповідні авансові платежі.
- (5) Додаткові витрати (податок на нерухомість, страхування, прибирання будівлі тощо) розраховуються за житловою та корисною площею квартири. Витрати на енергію (опалення та гаряча вода) розподіляються на 70 % за фактичним споживанням, а решта 30 % — відповідно до житлової та корисної площі. Витрати на споживання, такі як питна вода та стічні води, також розраховуються за фактичним споживанням. Якщо інше не передбачено договором, витрати на інтернет розподіляються за кількістю портів (стосується тільки Mersinweg 4).
- (6) Критерії розподілу та період розрахунку можуть бути встановлені орендодавцем на власний розсуд, якщо це не передбачено договором або передбачено не повністю. Вони можуть бути змінені на власний розсуд, якщо цього вимагають нагальні причини належного управління.

В Житло з орендною платою з комунальними витратами

- (1) У разі оренди з узгодженою фіксованою орендною платою, крім орендної плати без комунальних послуг та, за необхідності, витрат на меблі та підключення до Інтернету, позиції, зазначені в пункті А, оплачуються фіксованою сумою.
- (2) За обома видами договорів орендодавець має право на власний розсуд підвищити орендну плату шляхом одностороннього повідомлення орендаря з докладним поясненням підвищення. Підвищення набуває чинності з першого числа місяця, наступного за місяцем отримання повідомлення.

6. Платежі, пряме дебетування SEPA, комісії:

- (1) Орендна плата сплачується щомісяця наперед до 5-го робочого дня (з понеділка по п'ятницю) місяця. Застава та перший орендний платіж перераховуються орендарем; наступні орендні платежі списуються з рахунку.
- (2) Орендар зобов'язується надати доручення на пряме списання SEPA на строк дії договору оренди. Ненадання дійсного доручення на пряме списання SEPA може призвести до розірвання договору оренди. Орендна плата щомісяця списується з рахунку, який вказує орендар. Орендар/орендарка прямо уповноважує орендодавця в разі настання терміну оплати або

після відповідного повідомлення також всі платежі, пов'язані з орендою (наприклад, застава, доплати за експлуатаційні витрати, адміністративні витрати, витрати на нагадування, пені за прострочення, витрати на марні спроби списання коштів, компенсація за використання, відшкодування збитків).

- (3) Якщо орендодавець не має належного доручення на списання коштів, вимоги повинні бути перераховані на рахунок студентської організації Падерборна в день їх погашення:

Sparkasse Paderborn–Detmold

IBAN: DE14 476501300016 003 337 BIC: WELADE3LXXX

Своєчасність переказів залежить від дати зарахування коштів (валюти) на рахунок орендодавця.

- (4) Якщо орендар затримує оплату орендної плати, він повинен відшкодувати орендодавцю додаткові адміністративні витрати (нагадування тощо), пов'язані з його затримкою. За це стягується фіксована компенсація витрат у розмірі 10 євро за кожне нагадування. Орендар має право довести, що збитки не були понесені або були значно меншими, ніж фіксовані витрати на нагадування. Право на стягнення більших збитків за прострочення, а також право на розірвання договору без попереднього повідомлення залишаються незмінними.

7. Застава:

- (1) Застава сплачується до заселення і не приносить відсотків (§ 551 III S. 5 BGB). Орендар не може протягом терміну оренди зараховувати заставу в рахунок вимог орендодавця. Повернення залишку застави має відбутися після складання розрахунку за оренду. Застава втрачає чинність через 6 місяців після складання розрахунку за оренду, якщо її повернення неможливе з причин, за які орендодавець не несе відповідальності.
- (2) Застава використовується для погашення вимог орендодавця до орендаря, які залишаються невиконаними після закінчення терміну оренди. Повернення застави або її частини не впливає на пред'явлення додаткових вимог відповідно до § 5 аб. 2. Орендодавець також має право утримати відповідну суму застави для покриття очікуваних додаткових вимог за невиконаними рахунками за комунальні послуги.

8. Відповідальність орендодавця:

- (1) Відповідальність орендодавця за матеріальні недоліки, що існували на момент укладення договору (гарантійна відповідальність), виключається; § 536 а абз. 1 перша альтернатива BGB в цьому відношенні не застосовується.
- (2) Орендодавець несе відповідальність за шкоду, заподіяну здоров'ю та майну орендаря та його відвідувачів, лише у випадку власної вини або вини його помічників.

Обсяг відповідальності обмежується умислом та грубою недбалістю. Обмеження відповідальності не застосовується у разі заподіяння шкоди життю, тілесній цілісності та здоров'ю.

Крім того, обмеження відповідальності не поширюється на відповідальність за порушення основних обов'язків (надання та утримання).

- (3) Орендар може зарахувати або застосувати право утримання щодо вимоги про сплату орендної плати лише в тому випадку, якщо він має право на відшкодування збитків через невиконання обов'язків орендодавця (§ 536 а BGB) і якщо орендар повідомив про свій намір письмово принаймні за місяць до настання терміну сплати орендної плати. Орендар має право на зменшення орендної плати лише в тому випадку, якщо мова йде про істотні недоліки придатності (§ 536 I S.3 BGB) і про недолік було повідомлено орендодавцю вчасно, щоб можна було вжити заходів для його усунення. Повідомлення має бути надіслано в письмовій формі до адміністрації студентського центру Падерборна, відділ управління житлом, Mersinweg 2, 33100 Падерборн.
- (4) Зниження орендної плати не допускається у зв'язку з обмеженнями у використанні, що пов'язані з заходами з утримання або поліпшення орендованого приміщення або будівлі або спричинені зовнішніми факторами.
- (5) Якщо орендар зобов'язаний здійснити платіж протягом терміну оренди з різних причин, орендодавець має право на власний розсуд вирішувати, на яке зобов'язання зарахувати отримані платежі від орендаря, не зважаючи на зазначене призначення платежу.

9. Обов'язки орендаря:

- (1) Орендар зобов'язується протягом терміну дії договору оренди дбайливо та обережно поводитися з приміщеннями, обладнанням та зовнішніми спорудами, призначеними для спільного користування, а також завжди залишати їх у чистому стані.
- (2) Прибирання орендованого майна, а також достатнє провітрювання та опалення приміщень, що надаються йому/їй, є обов'язком орендаря протягом терміну дії договору оренди. Він/вона повинен/повинна дбати про виконання цього обов'язку навіть під час своєї відсутності. Якщо він/вона винний/винна в цьому і це призводить до пошкодження орендованого майна, він/вона зобов'язаний/зобов'язана відшкодувати орендодавцю завдані збитки.
Це не стосується кінцевого прибирання, яке проводиться після закінчення терміну оренди та регулюється пунктом 20.1.
- (3) Для чищення душових кабін, туалетів, умивальників, кухонних куточків та підлогових покриттів не можна використовувати агресивні засоби для чищення та догляду. За шкоду, заподіяну використанням невідповідних засобів або їх неправильним застосуванням, відповідальність несе орендар, якщо він/вона винні в цьому.
- (4) Члени житлової групи (спільне житло, закриті коридори тощо) несуть спільну відповідальність за прибирання спільних приміщень у житлових групах. Це стосується, зокрема, кухні, ванної кімнати та туалету. Орендарі повинні спільно узгодити

графік прибирання та вивісити його у спільній кухні, якщо кімната є частиною житлової групи.

- (5) Орендодавець має право, після попереднього повідомлення, перевірити, чи орендар достатньо виконує свої обов'язки з прибирання та чи приміщення, що орендується, знаходиться в належному стані.

Якщо орендар не виконує свої обов'язки з прибирання, орендодавець має право, після відповідного попередження та встановлення терміну, провести або доручити провести необхідні прибиральні роботи за рахунок орендаря.

Якщо з графіка прибирання видно, хто на цей момент мав обов'язок прибирання, то в першу чергу залучається ця особа. У разі спільного проживання або закритих коридорів орендарі несуть солідарну відповідальність за виконання обов'язків з прибирання. Вони також можуть бути притягнуті до солідарної відповідальності за покриття витрат.

- (6) Орендар зобов'язується, зокрема, дбайливо ставитися до орендованого приміщення, загальних приміщень, меблів та зовнішніх споруд. Він/Вона погоджується з тим, що порушення обов'язку дбайливого ставлення, крім пред'явлення вимог про відшкодування збитків, дає право на розірвання договору оренди.

Те саме стосується і порушень правил проживання, які орендар визнає обов'язковими в їхній чинній редакції. Сторони погоджуються, що правила проживання (додаток), передані орендарю при укладенні договору оренди, є невід'ємною частиною договору оренди.

- (7) Орендар зобов'язується перевіряти працездатність димових датчиків принаймні раз на рік і негайно повідомляти орендодавця в письмовій формі про будь-які несправності. У разі невиконання цього обов'язку орендар несе відповідальність за наслідки, що виникли внаслідок цього.

- (8) Орендар несе відповідальність, незалежно від вини, за втрати та пошкодження, спричинені ним, його відвідувачами та уповноваженими особами, а також їхніми помічниками. Якщо такі втрати та пошкодження стосуються самої орендованої площі, орендар несе тягар доказування того, що вони не були спричинені зазначеними особами. Як відшкодування збитків сплачується сума, необхідна для усунення збитків або, у разі неможливості або непридатності цього, для відновлення або оновлення. Право орендодавця на відшкодування додаткових збитків залишається незмінним.

- (9) Куріння в приватних приміщеннях не бажане. Витрати на прибирання та ремонт, необхідні через куріння в приватних приміщеннях, несуть орендарі.

10. Положення про ремонт

Орендар повинен нести витрати на косметичний ремонт.

11. Будівельні зміни, що здійснюються орендарем, а також заходи з утримання або поліпшення:

- (1) Орендар повинен терпіти заходи орендодавця, які є необхідними або доцільними для утримання або ремонту будинку, орендованих приміщень або для запобігання небезпеці. Посилання на § 555 a BGB.
Він повинен забезпечити доступ до відповідних приміщень і не перешкоджати виконанню робіт. Порушення цього обов'язку може призвести до позовів про відшкодування збитків.
- (2) Крім того, орендар повинен терпіти вплив на об'єкт оренди, якщо це стосується заходів з модернізації. У цьому відношенні застосовуються § 555 b ff BGB.
- (3) Орендар не має права без письмової згоди орендодавця здійснювати будівельні або інші зміни в орендованих приміщеннях або на розташованих у них об'єктах та спорудах, які виходять за межі використання орендованого об'єкта відповідно до договору.
- (4) Якщо орендар здійснив будівельні зміни за згодою орендодавця, він повинен, як правило, скасувати їх на момент повернення орендованого майна та відновити його первісний стан. Орендар не зобов'язаний це робити, лише якщо орендодавець письмово підтвердив, що при виселенні відновлення первісного стану не є необхідним або не бажаним з боку орендодавця. Орендар повинен своєчасно подати такий запит орендодавцю до закінчення терміну оренди.
- (5) Оскільки в орендованому об'єкті є приміщення для пральних машин і сушарок, орендарю заборонено встановлювати в орендованому об'єкті додаткові прилади. Орендарю також заборонено сушити білизну в орендованому об'єкті.

12. Вхід орендодавця до орендованого об'єкта:

- (1) У наступних випадках орендар зобов'язаний надати орендодавцю або його представнику доступ до орендованих приміщень за попередньою домовленістю в звичайний робочий час:
 - a. з обґрунтованих причин через відповідні проміжки часу для перевірки стану орендованого майна;
 - b. для відбору проб води, необхідних згідно з Постановою про питну воду або за розпорядженням органів влади;
 - c. для виконання робіт (технічне обслуговування та ремонт орендованих приміщень, а також усунення недоліків, обслуговування димових сповіщувачів) та зняття показань лічильників;
 - d. з метою подальшої оренди після розірвання договору або якщо термін оренди добігає кінця;
 - e. для попереднього огляду орендованого майна перед терміном повернення.
- (2) Для запобігання загрозі життю або здоров'ю людей та для запобігання значній матеріальній шкоді доступ повинен бути дозволений у будь-який час.

- (3) Як правило, орендодавець може заходити в орендовані приміщення тільки за згодою орендаря. Про заходи/огляд необхідно повідомити щонайменше за 3 дні.
- (4) Орендодавець має право увійти в орендоване майно в відсутність орендаря і без його згоди лише в разі небезпеки та в разі права на самопомогу відповідно до § 229 BGB.
- (5) Якщо орендар відмовляє у доступі до орендованого майна або не присутній у призначений/домовлений час, він повинен відшкодувати орендодавцю збитки, що виникли в результаті цього (наприклад, додаткові витрати на проїзд майстрів).
- (6) Орендарю надається можливість, у разі якщо він не може бути присутнім у призначений орендодавцем час або не може доручити це довіреній особі, своєчасно надати орендодавцю письмову згоду на вхід до орендованого майна під час його відсутності.
- (7) Орендодавець має право в будь-який час без попереднього повідомлення заходити в спільні приміщення, коридори та інші приміщення, які також доступні для відвідувачів або третіх осіб. Те саме стосується приміщень, які не орендуються, а лише надаються для спільного користування.

13. Інтернет:

Орендар підтверджує своїм підписом на окремій заяві, що отримав та ознайомився з правилами користування Інтернетом.

14. Утримання тварин:

Орендарю забороняється приносити тварин у квартиру, утримувати їх або дозволяти третім особам приносити тварин. Для звичайних дрібних тварин, таких як птахи в клітках, риби в акваріумах тощо, за запитом у керуючої компанії видається письмовий дозвіл. Він може бути в будь-який час відкликаний керуючою компанією, якщо мешканці будинку відчують дискомфорт (шум, неприємний запах тощо).

«Небезпечні» тварини, такі як павуки та/або змії, не допускаються навіть у клітках. Кількість тварин може бути обмежена адміністрацією будинку.

15. Дострокове припинення, мовчазне продовження:

- (1) Угода про дострокове припинення оренди можлива за умови подання довідки про виключення з університету. У цьому випадку договірні відносини припиняються з закінченням наступного місяця, в якому довідка про виключення з університету надійшла до студентської служби Падерборна. Орендар несе відповідальність за всі наслідки, що виникли внаслідок несвоєчасного повідомлення.

- (2) Орендні відносини можуть бути розірвані обома сторонами за наявності передбачених законом підстав без дотримання строку попередження.
- (3) Орендодавець може розірвати договір оренди без попередження, зокрема, якщо
 - a. орендар істотно порушує права орендодавця, створюючи значну небезпеку для об'єкта оренди через недбале ставлення до своїх обов'язків, або
 - b. він без дозволу передає його третій особі (§543 II № 2 BGB) або
 - c. протягом двох послідовних термінів прострочив оплату орендної плати або її значної частини (§543 II № 2a BGB), або
 - d. прострочив оплату орендної плати на суму, що дорівнює орендній платі за два місяці (§ 543 II № 2 b BGB), протягом періоду, що перевищує два терміни.
- (4) Повідомлення про розірвання договору має бути подано в письмовій формі і, якщо його подає орендар, надсилається до
Studierendenwerk Paderborn,
Wohnraumverwaltung, Mersinweg
2
33100 Paderborn.
- (5) Мовчазне продовження договору оренди після закінчення терміну його дії (§ 545 BGB) виключається і не застосовується.

16. Передача орендованого майна при виїзді:

- (1) Під час передачі орендованого приміщення його стан у присутності орендаря визначається представником орендодавця та фіксується в письмовому протоколі. Орендар своїм підписом підтверджує встановлений стан приміщення. Пізніші претензії щодо не прихованих дефектів або недоліків не мають юридичної сили.
- (2) При припиненні оренди орендоване приміщення, включаючи меблі, має бути прибрано та передане в стані, вільному від павутини. Стан приміщення та обладнання фіксується в акті прийому-передачі. Орендар зобов'язаний бути присутнім під час прийому-передачі, що відбувається в робочий час адміністрації будинку. Дата прийому-здачі повинна бути узгоджена з адміністрацією будинку/доглядачем заздалегідь (принаймні за тиждень).
- (3) Якщо орендар не забирає речі, орендодавець має право зберігати їх за рахунок орендаря, стягуючи щоденну плату за зберігання в розмірі 10 євро, що є обов'язковою умовою, яка узгоджується з урахуванням інших прав. Орендар має право довести, що збитки не були понесені або були значно меншими, ніж ці фіксовані витрати. Орендодавець несе відповідальність за втрату, знищення або пошкодження речей тільки в разі умисного або грубого недбалого поведіння його виконавців. У разі не вивезення або несплати плати за зберігання протягом 1 місяця право власності орендаря на ці речі вважається втраченим. Орендодавець має право розпоряджатися речами на свій розсуд

, без надання орендарю будь-яких прав, від яких орендар вже зараз остаточно і безповоротно відмовляється.

- (4) У разі пошкодження орендованого майна або предметів інтер'єру, що знаходяться в ньому, орендар зобов'язаний відшкодувати збитки. У разі пошкодження орендованого майна або предметів інтер'єру орендар зобов'язаний довести, що він не несе відповідальності за пошкодження. Орендар також несе відповідальність за осіб, яким він надав доступ до своїх приміщень, незалежно від їхньої вини в пошкодженні.

17. Відповідальність орендаря:

- (1) Якщо кілька осіб спільно орендують житло (груповий договір оренди), вони несуть спільну та солідарну відповідальність за всі зобов'язання, що випливають з договору оренди. Кожен орендар повинен визнати факти, що стосуються особи або поведінки інших орендарів або правомочних користувачів орендованого майна, які впливають на договір оренди або є підставою для відшкодування збитків, як на свою користь, так і проти себе.
- (2) Якщо договір оренди окремого орендаря закінчується, наступний орендар вступає в договір оренди. Про припинення договору оренди та вступ наступного орендаря укладається додаткова до договору оренди письмова угода. Якщо у решти орендарів є застереження щодо звільнення співмешканців з договору оренди через солідарну відповідальність, про це необхідно письмово повідомити орендодавця протягом одного місяця з моменту отримання інформації.
- (3) Заяви, що стосуються існування договору оренди, повинні бути подані орендодавцю всіма орендарями. Проте орендодавець має право прийняти заяву про наміри, подану лише одним орендарем, зокрема щодо припинення договору оренди, як якщо б ця заява була подана всіма орендарями. Цим орендарі вже зараз висловлюють свою згоду та уповноважують один одного подавати та приймати відповідні заяви про наміри.

18. Повідомлення про захист даних та інформація відповідно до ст. 13 та 14 Загального регламенту про захист даних ЄС (DSG-VO):

(1) Збір та зберігання персональних даних

З метою укладення та виконання договору оренди збираються такі персональні дані:

- контактні дані орендаря, такі як ім'я та прізвище, дата народження, адреса, телефон (стаціонарний та мобільний), факс, адреса електронної пошти, а також
- дані, необхідні для виконання договору оренди, такі як дані про рахунок та оплату, дані про договір, об'єкт, житло, житлову площу, дані про споживання опалення/гарячої води/води, листування.

Обробка даних має на меті забезпечити виконання зобов'язань орендодавця за цим договором та його виконання щодо орендаря/орендарів, а також можливість орендодавця перевірити виконання зобов'язань орендаря/орендарів (виконання договору відповідно до ст. 6, абз. 1, п. 1 b) та f) DSG-VO).

Дані також збираються, обробляються та зберігаються орендодавцем в електронному вигляді, якщо це необхідно для виконання його законодавчих та договірних зобов'язань. Після закінчення терміну оренди персональні дані орендаря/орендарів видаляються не пізніше закінчення строку позовної давності (§§ 195 і наступні BGB), якщо вони не потрібні для виконання податкових та/або комерційних зобов'язань (зобов'язань/строків зберігання) орендодавця.

Орендодавець забезпечує захист персональних даних орендаря/орендарів від доступу та ознайомлення третіх осіб за допомогою відповідних технічних та організаційних заходів.

(2) Передача даних третім особам

Якщо це необхідно для виконання договору оренди відповідно до ст. 6, абз. 1, п. 1, літ. b DSG-VO, персональні дані передаються лише в необхідному обсязі та в кожному окремому випадку:

- компаніям, що здійснюють зчитування та розрахунки, а також комунальним підприємствам
- органи влади/податкову інспекцію
- страховикам будівель та страховикам цивільної відповідальності
- доглядачам, майстрам, постачальникам послуг
- Агентам з нерухомості
- Податкові та юридичні консультанти, а також банки

З цими постачальниками послуг, якщо це необхідно, укладається договір про так звану обробку даних за замовленням.

Персональні дані можуть бути передані лише в тому випадку, якщо це необхідно для належного виконання договору оренди. Співробітники та уповноважені постачальники послуг зобов'язані дотримуватися конфіденційності та дотримуватися положень про захист даних. Дані не передаються в рекламних цілях.

Автоматизоване прийняття рішень (включно з профілюванням) у значенні ст. 22 DSG-VO не застосовується. Крім того, дані орендаря не передаються до третіх країн.

(3) Відповідальний за обробку даних/відповідальний за захист даних в компанії

Відповідальними за обробку даних є орендодавець або уповноважені ним особи. У цьому відношенні слід звернути увагу на договір оренди.

З відповідальним за захист даних вищезазначеного відповідального можна зв'язатися за тією ж адресою.

(4) Посилання на права орендаря, якого це стосується

Орендар має право на:

- відкликати надану згоду (ст. 7, п. 3 DSG-VO);
- отримання інформації про збережені особисті дані (ст. 15 DSG-VO);
- виправлення або видалення даних (ст. 16 та 17 DSG-VO);
- обмеження обробки персональних даних (ст. 18 DSG-VO);
- Передача його персональних даних (ст. 20 DSG-VO);
- Скарга до компетентного наглядового органу (ст. 77 DSG-VO);
- Заперечення проти обробки персональних даних (ст. 21 DSG-VO).

Орендар ознайомився з інформацією, що міститься в цьому додатку, та відповідною заявою про захист даних. Вони є складовою частиною договору оренди.

19. Інше:

(1) Орендодавець не несе відповідальності за:

- a. втрату або пошкодження принесених речей, у тому числі через недоліки та несправності будинку та його обладнання, за винятком випадків, коли шкода або втрата були навмисно спричинені орендодавцем або його помічниками,
- b. неправильну доставку або втрату пошти, що надходить для орендаря, або переданих предметів,
- c. видимі недоліки, що існували на момент передачі орендованого приміщення і не були заявлені в письмовій формі,
- d. пошкодження та втрата транспортних засобів, навіть якщо вони припарковані на спеціально відведених для цього паркувальних місцях або в інших спеціально відведених для цього місцях житлового комплексу. Якщо збиток орендарям заподіяно особами, які не є працівниками Студентського союзу Падерборна, орендодавець не несе відповідальності.

(2) Передача орендованих приміщень третім особам:

Будь-яка, навіть часткова, суборенда або передача в користування орендованих приміщень третім особам без дозволу орендодавця заборонена. Те саме стосується прийому третіх осіб у приміщеннях, які займають орендарі. Порушення цих правил дає орендодавцю право, після попереднього попередження, розірвати договір без попереднього повідомлення.

(3) Орендарю також заборонено:

- a. Вносити додаткові меблі (у мебльованих кімнатах) та великі побутові прилади (наприклад, пральні машини, холодильники тощо), а також інші енергоємні прилади без згоди орендодавця або змінювати обладнання та меблі приміщення. Це також стосується фарбування стін, стель, радіаторів, вікон, підлоги в інший колір, а також предметів інтер'єру, що належать орендодавцю,
- b. залишати принесені речі в орендованому приміщенні або будівлі після закінчення терміну оренди, за винятком випадків, коли орендодавець заявляє про своє право застави,
- c. самостійно виготовляти ключі або передавати ключі іншим особам,
- d. паркувати зняті з обліку транспортні засоби на парковках, що належать до житлового комплексу. У разі порушення орендодавець має право після попередження видалити або евакуювати транспортний засіб. Витрати несе орендар. Орендодавець залишає за собою право пред'явити додаткові вимоги про відшкодування збитків. Кухні, душові та пральні можуть використовуватися тільки мешканцями будинку.

Порушення положень, зазначених у пункті 3, дає орендодавцю право, за необхідності, після відповідного попередження та встановлення строку, розірвати договір без попереднього повідомлення.

- (4) Право власності в житлових комплексах, що управляються студентським службою, здійснюється керівництвом, яке, в свою чергу, делегує право власності керівництву з управління будівлями. Воно може делегувати право власності відповідним доглядачам/управителям, відповідальним за житлові комплекси.

20. Повернення орендованого майна, фіксована плата за прибирання:

- (1) Після закінчення терміну оренди орендар повинен повернути орендоване майно не пізніше ніж 10 годин, звільнивши її від своїх особистих речей та повернувши все орендоване майно. Орендар зобов'язаний лише передати орендоване майно відповідно до пункту 11, абзац 2. Орендодавець здійснює комплексне прибирання за рахунок орендаря. Прибирання здійснюється негайно після передачі орендодавцю, щоб об'єкт оренди можна було здати в оренду знову. Пакетні витрати в розмірі 110,00 € несе орендар.
- (2) Про день запланованого виселення необхідно повідомити адміністрацію будинку в письмовій формі принаймні за тиждень до цього. Дата передачі повинна бути узгоджена з адміністрацією будинку з урахуванням робочого часу, під час якої представник орендодавця фіксує стан орендованого майна та меблів у письмовому протоколі. Цей протокол повинен бути підписаний орендарем.
- (3) Орендар зобов'язаний повідомити орендодавцю свою нову адресу перед виїздом.

21. Правила проживання:

- (1) Спільне проживання в житловому комплексі вимагає взаємної поваги, тому слід уникати будь-яких порушень спокою та занепокоєння співмешканців та сусідів.
- (2) Орендарі повинні пам'ятати, що орендна плата та додаткові витрати покривають лише витрати, а їх розмір залежить від того, чи кожен намагається зберегти довірені йому цінності та утримувати витрати на воду, газ та електроенергію в нормальних межах (енергозбереження). Душові, ванні кімнати, кухні тощо можуть використовуватися тільки мешканцями будинку. Непотрібне споживання призводить до збільшення загальних витрат і, отже, до підвищення орендної плати за договором.
- (3) Не можна порушувати спокій. З 13:00 до 15:00 та після 22:00 необхідно дотримуватися повної тиші. Це стосується також радіо- та телевізійного прийому, який чують сусіди.
- (4) Сміття та відходи слід викидати у призначені для цього контейнери.
- (5) Великогабаритні відходи, такі як меблі та матраци, не належать до побутових відходів і повинні бути утилізовані орендарем самостійно. Незаконно залишені в житловому комплексі предмети утилізуються за рахунок орендаря.

- (6) З вікон та балконів не можна викидати або виливати будь-що. Кімнати, коридори та сходи/сходишки повинні бути чистими.
- (7) Забороняється залишати будь-які предмети (зокрема велосипеди тощо) у кімнатах, на сходах або в коридорах. Візки для покупок не повинні знаходитися на території житлового комплексу. Евакуаційні шляхи повинні бути вільними в будь-який час. З міркувань безпеки протипожежні двері в коридорах повинні бути закритими. Забороняється проводити будь-які заходи на сходах та в коридорах.
- (8) За пошкодження стін під час кріплення полиць, картин тощо відповідає орендар. Заборонено використовувати гвинти, цвяхи, кнопки тощо на меблях, дверях та у ванних кімнатах.
- (9) Підключення опалювальних приладів заборонено. Також заборонено будь-які зміни в електричних проводах і підключеннях.
- (10) Не дозволяється встановлювати зовнішні антени, маркізи та зовнішні жалюзі, а також ставити квіткові горщики зовні перед вікном.
- (11) Радіо- та телевізори повинні бути зареєстровані в центрі збору платежів. Плата за них сплачується орендарем.
- (12) Без письмової згоди орендодавця не можна виносити з орендованого приміщення меблі, що належать орендодавцю, а також встановлювати додаткові меблі без згоди орендодавця.
- (13) Зовнішні двері житлового комплексу повинні бути зачинені з 23:00 до 7:00, і не тільки під час використання, але й у разі, якщо вони знаходяться у відкритому стані.
- (14) При виході з кімнати її необхідно замикати.
- (15) З метою запобігання пожежі легкозаймисті матеріали можна зберігати в орендованому приміщенні лише в необхідній кількості.
- (16) Для паркування велосипедів або автомобілів слід використовувати спеціально відведені для цього приміщення та місця. Паркування транспортних засобів в інших місцях житлового комплексу заборонено. Орендодавець не несе відповідальності за крадіжки, вандалізм тощо.
- (17) При користуванні наявними ліфтами необхідно дотримуватися спеціальних правил користування.
- (18)** Матраци, які лежать на ліжках на всій своїй площі, необхідно піднімати кілька разів на тиждень для провітрювання. Тільки так можна запобігти утворенню цвілі /плісняви на нижній стороні пінопластових чохлах. У разі пошкодження матраца орендар повинен покрити витрати на його заміну.

22. Обов'язок інформування відповідно до Закону про врегулювання спорів між споживачами

Орендодавець не зобов'язаний і не готовий брати участь у процедурі врегулювання спорів перед органом врегулювання спорів між споживачами відповідно до Закону про врегулювання спорів між споживачами (VSBG).

Однак Закон про врегулювання спорів між споживачами вимагає, щоб орендар все одно був поінформований про відповідний орган з врегулювання спорів між споживачами:

Загальний орган з врегулювання спорів між споживачами Центру з врегулювання спорів e. V. Straßburger Str. 8
77694 Кель
Інтернет: www.verbraucher-schlichter.de

23. Застережна клаузула:

- (1) Якщо частина цих Загальних умов оренди є недійсною або оспорюваною, це не впливає на чинність договору. Недійсне положення має бути замінене положенням, яке з економічної та юридичної точки зору відповідає меті недійсного положення.
- (2) Додаткові угоди та/або зміни до договору повинні бути оформлені в письмовій формі, щоб мати юридичну силу. Додаткові угоди до цього договору не укладалися. Відмова від вимоги письмової форми також повинна бути оформлена в письмовій формі, щоб мати юридичну силу, тобто не може бути укладена, зокрема, навіть за взаємною згодою, усно або шляхом домовленості.
- (3) Місцем виконання є Падерборн.