

ДОГОВОР ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА № _____

г. Талдыкорган

«___» _____ 2021 г.

НАО «Жетысуский университет имени Ильяса Жансугурова», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице Председателя Правления – Ректора, действующего на основании Устава, с одной стороны, и «Наименование Арендатора», именуемый (-ое) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ (указать должность и ФИО уполномоченного лица), действующего на основании _____ (указать наименование документа, при наличии номер и дату), с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», и на основании _____ (указать наименование документа (соответствующий протокол), номер и дату), заключили настоящий Договор имущественного найма (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование объект аренды, а Арендатор принять объект аренды и вносить арендную плату на условиях Договора.

1.2. Объект аренды: (наименование, часть помещения, здание, сооружение и т.п. нужное вписать), принадлежащее Арендодателю на праве (собственности, аренды, доверительного управления, нужное вписать).

1.3. Адрес расположения объектов аренды:

1.4. Площадь объекта аренды: кв.м. (указать размер площади.)

1.5. Целевое назначение объекта аренды: (указать назначение).

1.6. Объект аренды передается для организации и ведения деятельности в соответствии с целевым назначением. Арендатор не имеет право менять целевое назначение в течение всего срока аренды.

1.7. Срок начала аренды объекта аренды: _____ (указать дату начала срока аренды).

1.8. Окончание срока аренды объекта аренды: _____ (указать дату окончания срока аренды).

2. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Арендная плата должна вноситься Арендатором на соответствующий счет Арендодателя, указанный в разделе 10 настоящего Договора, ежемесячно авансовым платежом не позднее 25 числа месяца, предшествующего месяцу имущественного найма.

2.2. Арендная плата не включает в себя Эксплуатационные, Коммунальные и иные расходы, которые должны оплачиваться Арендатором отдельно.

2.3. Ежемесячная арендная плата по Договору составляет _____ тенге, с учетом НДС.

2.4. Размер арендной платы может быть пересмотрен по требованию Арендодателя в случае изменения базовой ставки арендной платы и размеров применяемых коэффициентов, о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее 30 (тридцати) календарных дней до очередного внесения арендной платы.

2.5. В случае досрочного расторжения Договора или отказа от Договора по инициативе Арендатора, оплаченная авансом арендная плата возврату не подлежит.

2.6. Арендная плата начинает начисляться Арендатору с даты заключения Договора имущественного найма между Арендодателем и Арендатором.

2.7. Начисление Арендодателем арендной платы, коммунальных и эксплуатационных расходов будет производиться Арендатору до момента должным образом возврата объекта аренды Арендодателю по Акту возврата объекта аренды, подписанный уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора, даже в случае окончания срока аренды Объекта. Но этот факт не является основанием для продления срока аренды Объекта.

2.8. Эксплуатационные расходы должны оплачиваться ежемесячно, согласно выставленных Арендодателем счетов, не позднее 10 числа следующего месяца.

2.9. Эксплуатационные расходы подлежат оплате Арендатором с даты подписания Акта приема-передачи объекта аренды.

2.10. В период с 15.06.2022 года по 30.09.2022 года Арендатор освобождается от арендной платы.

2.11. Коммунальные расходы должны оплачиваться ежемесячно, согласно выставленных Арендодателем счетов, не позднее 10 числа следующего месяца.

2.12. Коммунальные расходы подлежат оплате Арендатором с даты подписания Акта приема - передачи объекта аренды.

2.13. В случае перехода обучающихся очной формы обучения Арендодателя на дистанционное обучение, стоимость арендной платы по заявлению Арендатора может быть пересмотрена и снижена до минимальной арендной платы согласно коэффициента.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. передать объект аренды по Акту приема-передачи объекта аренды, составленному по форме, согласно приложению 2 к настоящему Договору, и обеспечить беспрепятственное и непрерывное использование объекта аренды Арендатором в соответствии с его целевым назначением согласно Графику работы;

3.1.2. в случае изменения условий Договора, письменно уведомить об этом Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. требовать от Арендатора своевременного внесения платежей, предусмотренных Договором, и надлежащего выполнения других обязательств, предусмотренных Договором;

3.2.2. осуществлять контроль за надлежащим исполнением обязательств Арендатора по Договору, в том числе, целевого использования объекта аренды, за исправным состоянием, безопасной эксплуатацией объекта аренды и находящихся на них инженерных сетей и коммуникаций, за соблюдением Арендатором на объекте аренды санитарных, противопожарных норм, правил эксплуатации электроприборов и электроустановок, техники безопасности и охраны труда;

3.2.3. осуществлять беспрепятственный доступ на объект аренды в любое время, без предварительного уведомления Арендатора при наступлении экстренных случаев (пожар, затопление, сбой в работе инженерных систем, противоправные действия третьих лиц, и т.д.).

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. принять во временное владение и пользование объект аренды по Акту приема-передачи объекта аренды;

3.3.2. при необходимости в течение 10 (десяти) календарных дней с даты принятия объекта аренды по Акту приема - передачи приобрести, установить за свой счет на объекте аренды индивидуальные приборы учета коммунальных услуг (далее - приборы учета), опломбировать их и произвести снятие показаний приборов учета с соблюдением установленных процедур (в случае, когда это применимо);

3.3.3. использовать объект аренды исключительно в соответствии с целевым назначением, условиями Договора, внутренними документами Арендодателя и законодательством Республики Казахстан;

3.3.4. обеспечить наличие разрешительных документов, предусмотренных действующим законодательством Республики Казахстан, необходимых при организации и/или осуществлении своей деятельности (в случае, когда это применимо);

3.3.5. своевременно и в полном объеме производить платежи, предусмотренные Договором. При этом организовать самостоятельное получение у Арендодателя счетов на оплату платежей, не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до наступления последнего дня платежей;

3.3.6. ежеквартально, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, производить сверку расчетов с Арендодателем с предоставлением акта сверки по платежам, и при необходимости с предоставлением подтверждающих документов;

3.3.7. своевременно и в полном объеме оплачивать начисленные Штрафные санкции, предусмотренные Договором и законодательством Республики Казахстан;

3.3.8. проводить работы по текущему и капитальному ремонтам на объекте аренды в строгом соответствии с согласованной Арендодателем соответствующей документацией и с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан и внутренних документов Арендодателя;

3.3.9. во время выполнения строительно-монтажных и ремонтных работ (далее - СМРР) обеспечить ежедневный вывоз строительного мусора с территории;

3.3.10. обеспечить сохранность отделки и интерьера Мест общего пользования, а также имеющихся инженерных систем и оборудования;

3.3.11. обеспечить постоянный, свободный доступ представителям Арендодателя к любым инженерным системам и коммуникациям, пожарным эвакуационным люкам и т.д., которые располагаются на объекте аренды для проведения контроля и технического обслуживания;

3.3.12. не использовать инженерные сети и иное оборудование в иных целях, чем те, для которых они предназначены или с превышением их проектной мощности. При этом Арендатор не имеет права доступа к инженерным сетям и оборудованию, с целью подключения к ним дополнительного оборудования и аппаратуры, а также с целью ремонта (восстановления/изменения/улучшения) без соответствующего письменного согласия Арендодателя;

3.3.13. не осуществлять изменения несущих и/или ограждающих конструкций объекта аренды, а также не вносить без письменного согласия Арендодателя изменения, касающиеся инженерных систем, коммуникаций и иных систем;

3.3.14. поддерживать объект в аренды в исправном состоянии, а при необходимости производить за свой счет текущий или капитальный ремонт объекта аренды;

3.3.15. в случае причинения каких-либо повреждений объекту аренды со стороны Арендатора или его представителей, незамедлительно устранить их собственными силами и средствами с использованием материалов и рабочей силы, согласованных с Арендодателем;

3.3.16. соблюдать и обеспечивать соблюдение работниками Арендатора санитарных, противопожарных норм, правил эксплуатации электроприборов и электроустановок, техники безопасности и охраны труда и нести ответственность за нарушение таких требований;

3.3.17. приобрести за свой счет и установить на объекте аренды огнетушители и/или иные первичные средства пожаротушения, а также назначить приказом лицо, ответственное за соблюдение настоящего пункта, в случаях, предусмотренных законодательством и/или противопожарными нормами, и предоставить копию этого приказа Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня заключения Договора (в случае, когда это применимо);

3.3.18. обеспечить регулярную уборку объекта аренды;

3.3.19. без предварительного письменного согласия Арендодателя не сдавать объект аренды в субаренду, не предоставлять объект аренды в пользование, а также не передавать права в отношении объекта аренды третьим лицам, и не использовать его в качестве обеспечения исполнения своих обязательств;

3.3.20. в день окончания срока аренды объекта либо не позднее даты расторжения Договора или досрочного отказа от Договора, передать Арендодателю объект аренды по Акту возврата объекта аренды, составленный по форме, согласно Приложению 3 к Договору, в состоянии не худшем, чем на дату начала аренды, с учетом естественного износа, а также за свой счет освободить объект аренды от имущества Арендатора;

3.3.21. возместить ущерб в случае возврата объекта аренды в нерабочем или неудовлетворительном техническом состоянии в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего счета на оплату;

3.3.22. соблюдать условия и выполнять требования, указанные в Технической спецификации (Приложение 1 к Договору), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора;

3.3.23. в период срока аренды Арендатор обязуется не приостанавливать деятельность.

3.3.24. не повышать цены в течение срока аренды, предоставленные при подаче заявки на участия в конкурсе.

3.3.25. надлежащим образом выполнять все обязательства в рамках Договора.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. требовать от Арендодателя исполнения обязательств, предусмотренных Договором;

3.4.2. вносить арендную плату авансом за несколько месяцев вперед;

3.4.3. производить неотделимые или делимые улучшения на объекте аренды, только в случае получения предварительного письменного согласия Арендодателя и соблюдения установленных требований. При этом все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, переходят в собственность Арендодателя, если иное прямо не установлено дополнительным соглашением Сторон к Договору. Стоимость таких улучшений не подлежит возмещению Арендатору;

3.4.4. пользоваться местами общего пользования, как определено Договором, законодательством Республики Казахстан и внутренними документами Арендодателя;

3.4.5. использовать объект аренды в целях, указанных в Договоре согласно утвержденного графика работ. Сотрудники Арендатора имеют беспрепятственный, круглосуточный доступ к Объекту аренды, клиенты/посетители согласно утвержденного графика работ;

3.4.6. использовать объект аренды в целях организации летника, путем сохранения арендной платы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за нарушение (неисполнение или ненадлежащее исполнение) условий настоящего Договора.

4.2. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 2.1, 2.9, 2.11 Раздела 2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан выплатить Штрафные санкции в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Неустойка начисляется до даты полного исполнения нарушенного обязательства.

4.3. В случае неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 3.3.20 Раздела 3 настоящего Договора, Арендатор должен выплатить Штрафные санкции в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день

нарушения срока, указанного в пункте 3.3.20 настоящего Договора. Штрафные санкции начисляется до даты полного исполнения неисполненного обязательства.

4.4. Дополнительно к мерам ответственности, изложенным выше, Арендодатель вправе применить в отношении Арендатора, нарушившего условия Договора, на выбор любое или несколько из следующих мер воздействия:

4.4.1. ограничение доступа Арендатора или его работников на объект аренды;

4.4.2. отключение коммунальных услуг;

4.4.3. запрет на ввоз и (или) вывоз товарно-материальных ценностей.

Вышеперечисленные меры воздействия действуют до момента надлежащего устранения нарушений, а также их последствий.

4.5. Арендатор самостоятельно несет ответственность по любым искам, претензиям, финансовым обязательствам и т.д., связанным с причинением убытков третьим лицам, имуществу третьих лиц, требованиям о компенсации морального вреда, возникшим в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих договорных обязательств. Арендатор обязан оградить Арендодателя от таких разбирательств и компенсировать ему любые возникшие расходы.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

5.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, которые возникли после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые не могут быть предусмотрены Стороной и не зависят от неё. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства, связанные с военными действиями, стихийными бедствиями, принятием соответствующих актов государственными органами, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

5.3. Срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение более 1 (одного) месяца, каждая из Сторон имеет право отказаться от дальнейшего исполнения Договора, в этом случае Стороны обязуются произвести взаиморасчеты по Договору за фактический срок аренды и по произведенным платежам.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все вопросы, не предусмотренные Договором, регулируются законодательством Республики Казахстан.

6.2. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения, изменения, расторжения Договора, разрешаются путем переговоров.

6.3. В случае не достижения согласия путем переговоров в течение 15 (пятнадцать) календарных дней, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

7.1. Договор вступает в силу с даты заключения Договора, и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

7.2. Условия Договора могут быть изменены и/или дополнены по согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан и внутренних документов Арендодателя.

7.3. Действие Договора без применения штрафных санкций может быть досрочно прекращено по обоюдному согласию Сторон путем подписания соглашения о досрочном расторжении.

7.4. Арендодатель вправе досрочно в одностороннем порядке без уплаты Штрафных санкций отказаться от Договора, с уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней, в случае нарушения Арендатором следующих условий Договора:

7.4.1. нарушение установленных сроков оплаты Арендатором любого из платежей, предусмотренных Договором, (полностью или в части) более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

7.4.2. использование Арендатором объекта аренды не по целевому назначению;

7.4.3. при нарушении Арендатором своих обязательств по Договору;

7.4.4. при нарушении Арендатором обязательств п.п. 3.3.22;

7.4.5. при нарушении, которое не было своевременно устранено по требованию Арендодателя, в течение срока, установленного в Договоре или отдельно письменно согласованного с Арендодателем;

7.4.6. признание в установленном порядке Арендатора банкротом или принятие решения о ликвидации Арендатора;

7.4.7. воспрепятствование Арендатором осуществлению осмотра или контрольных мероприятий Арендодателя, предусмотренных Договором.

7.5. В случае досрочного отказа от Договора, Арендатор должен оплатить Арендодателю неустойку, предусмотренную настоящего Договора на момент оплаты, а также положенные платежи в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения уведомления об отказе от Договора.

7.6. Арендодатель вправе досрочно в одностороннем порядке без уплаты Штрафных санкций отказаться от Договора, с уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней, в случае:

7.6.1. Принятия Арендодателем решения об изъятии объекта аренды для собственных производственных нужд;

7.6.2. Предоставление Арендатору другого объекта аренды с его письменного согласия;

7.6.3. Выявления Арендодателем факта аффилированности Арендатора с членом (-ми) конкурсной комиссии (конфликт интересов) и/или с другими участниками проведенного конкурса, имевшего место на дату подведения итогов конкурса, по итогам которого заключен Договор.

7.7. Возможен досрочный отказ от Договора по инициативе Арендатора, при этом он обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящем расторжении за 30 (тридцать) календарных дней.

7.8. В случае досрочного отказа от Договора по инициативе Арендатора, последний выплачивает Арендодателю Штрафные санкции в размере 2-х месячной арендной платы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления соответствующего уведомления о досрочном отказе от Договора Арендодателю.

7.9. Если какое-либо положение Договора в течение всего срока его действия становится недействительным по решению суда или иным образом, это не влечет за собой недействительности остальных положений Договора.

7.10. Арендатор, по истечении срока Договора не имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора имущественного найма на новый срок.

7. 11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

_____(Наименование)
_____(Адрес)
_____(Контактные данные)
_____(Банковские реквизиты)
_____(Должность)

(Подпись, ФИО) М.п.

_____(Наименование)
_____(Адрес)
_____(Контактные данные)
_____(Банковские реквизиты)
_____(Должность)

(Подпись, ФИО) М.п

**Техническая спецификация №1
к Договору имущественного найма
от «_____» _____ 2021 года**