

ДОГОВОР ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА

г. Талдыкорган

«___» 2021 г.

НАО «Жетысуский университет имени Ильяса Жансугурова», именуемое в дальнейшем «Наймодатель» в лице Председателя Правления – Ректора, действующего на основании Устава, с одной стороны, и «Наименование Нанимателя», именуемый (-ое) в дальнейшем «Наниматель», 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. Наймодатель обязуется передать Нанимателю за плату во временное владение и пользование объект аренды, а Наниматель 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 Наймодателю 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. Наниматель 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 Нанимателем на соответствующий счет Наймодателя, 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 Нанимателем отдельно.

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

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

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

2.6. Арендная плата начинает начисляться Нанимателю с даты заключения Договора имущественного найма между Наймодателем и Нанимателем.

2.7. Начисление Наймодателем арендной платы, коммунальных и эксплуатационных расходов будет производиться Нанимателю до момента должным образом возврата

объекта аренды Наймодателю по Акту возврата объекта аренды, подписанный уполномоченными лицами Наймодателя и Нанимателя, 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 Наймодателем счетов, не позднее 10 числа следующего месяца.

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

2.10. В период с 01.06.2021 года по 15.08.2021 года Наниматель освобождается от арендной платы.

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

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

2.13. В случае перехода обучающихся очной формы обучения Наймодателя на дистанционное обучение, стоимость арендной платы по заявлению Нанимателя может быть пересмотрена.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Наймодатель 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 Нанимателем в соответствии с его целевым назначением согласно Графику работы;

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

3.2. Наймодатель вправе:

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

3.2.2. осуществлять контроль за надлежащим исполнением обязательств Нанимателя 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 Нанимателем 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 Нанимателя при наступлении экстренных случаев (пожар, затопление, сбой в работе инженерных систем, противоправные действия третьих лиц, и т.д.).

3.3. Наниматель 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 Наймодателя 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 Наймодателя 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 Наймодателем 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 ремонту на объекте аренды в строгом соответствии с согласованной Наймодателем соответствующей документацией и с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан и внутренних документов Наймодателя;

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 Наймодателя 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 Нанимателю 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 Наймодателя;

3.3.13. не осуществлять изменения несущих и/или ограждающих конструкций объекта аренды, а также не вносить без письменного согласия Наймодателя 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 Нанимателя или его представителей, незамедлительно устранить их собственными силами и средствами с использованием материалов и рабочей силы, согласованных с Наймодателем;

3.3.16. соблюдать и обеспечивать соблюдение работниками Нанимателя 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 Наймодателю 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 Наймодателя 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 Наймодателю 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 Нанимателя;

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 Наниматель 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. Наниматель вправе:

3.4.1. требовать от Наймодателя исполнения обязательств, предусмотренных Договором;

3.4.2. вносить арендную плату авансом за несколько месяцев вперед;

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. В случае нарушения Нанимателем обязательств, предусмотренных пунктами 2.1, 2.9, 2.11 Раздела 2 настоящего Договора, Наймодатель вправе потребовать, а Наниматель 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 Нанимателем обязательств, предусмотренных п. 3.3.20 Раздела 3 настоящего Договора, Наниматель 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 начисляются до даты полного исполнения неисполненного обязательства.

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

4.4.1. ограничение доступа Нанимателя 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. Наниматель 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. Наниматель обязан оградить Наймодателя 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 Наймодателя, 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 Наймодателя.

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

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

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

7.4.2. использование Нанимателем объекта аренды не по целевому назначению;

7.4.3. при нарушении Нанимателем своих обязательств по Договору;

- 7.4.4. при нарушении Нанимателем обязательств п.п. 3.3.22;
- 7.4.5. при нарушении, которое не было своевременно устранино по требованию Наймодателя, в течение срока, установленного в Договоре или отдельно письменно согласованного с Наймодателем;
- 7.4.6. признание в установленном порядке Нанимателя банкротом или принятие решения о ликвидации Нанимателя;
- 7.4.7. воспрепятствование Нанимателем осуществлению осмотра или контрольных мероприятий Наймодателя, предусмотренных Договором.
- 7.5. В случае досрочного отказа от Договора, Наниматель должен оплатить Наймодателю 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. Наймодатель вправе досрочно в одностороннем порядке без уплаты Штрафных санкций отказаться от Договора, с уведомлением Нанимателя за 30 (тридцать) календарных дней, в случае:
- 7.6.1. Принятия Наймодателем решения об изъятии объекта аренды для собственных производственных нужд;
- 7.6.2. Предоставление Нанимателю другого объекта аренды с его письменного согласия;
- 7.6.3. Выявления Наймодателем факта аффилированности Нанимателя 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 Нанимателя, при этом он обязан письменно уведомить Наймодателя о предстоящем расторжении за 30 (тридцать) календарных дней.
- 7.8. В случае досрочного отказа от Договора по инициативе Нанимателя, последний выплачивает Наймодателю 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 Наймодателю.
- 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. Наниматель, 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

Наймодатель:

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

(Подпись, ФИО) М.п.

Наниматель:

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

(Подпись, ФИО) М.п

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