

**Приложение 2
к Конкурсной
документации**

**Договор № _____
имущественного наема (аренды) помещения**

г. Астана

« ____ » _____ 2024 года

Автономная организация образования «Назарбаев Интеллектуальные школы», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, с другой стороны, согласно Правилам предоставления в имущественный наем (аренду) нежилых помещений автономной организации образования «Назарбаев Интеллектуальные школы» и организаций Интеллектуальных школ, утвержденным решением Попечительского совета автономной организации образования «Назарбаев Интеллектуальные школы» от 30 марта 2015 года (протокол № 1), на основании протокола итоговконкурса № ____ от « ____ » _____ 2024 года, заключили настоящий договор имущественного найма (аренды) помещения (далее – Договор) и пришли к соглашению о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1. Предметом Договора является предоставление в имущественный наем (аренду) помещения, расположенного по адресу: г.Астана, ул.Хусейн бен Талал, зд.19, общей площадью 317,20 кв.м., с имуществом, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора (далее – Объект).

2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в имущественный наем (аренду) Объект с « ____ » _____ 2024 года по « ____ » _____ 2024 года для использования в целях научно-технической деятельности по проекту «Производство плодовоовощной продукции на гидропонных SMART».

2. Общие условия

3. Передача Объекта, указанного в пункте 1 Договора и в Приложении № 1 к Договору, в имущественный наем (аренду) осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается представителями Сторон по форме, согласно Приложению № 2 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

4. Подписанием Договора Арендодатель удостоверяет, что сдаваемый в имущественный найм (аренду) Объект на момент передачи не заложен, не продан, не находится под арестом.

5. В качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, установлена сумма гарантированного денежного взноса в размере суммы месячной арендной платы, которая составляет _____ (_____) тенге (далее – Депозит). Условия внесения, использования и возврата Депозита установлены в разделе 3 настоящего Договора.

6. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение сохранности переданного Объекта, за его случайную гибель или случайное повреждение, за обеспечение пожарной и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в арендуемых помещениях, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.

3. Депозит

7. Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора внести на счет Арендодателя Депозит в размере, установленном пунктом 5. Договора.

8. Депозит находится в распоряжении Арендодателя на весь период действия Договора в качестве обеспечения надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, вследствие чего у Арендатора возникли денежные обязательства перед Арендодателем, Арендодатель имеет право в безакцептном порядке осуществить списание долга Арендатора за счет Депозита.

10. Основанием для списания Арендодателем средств с Депозита является наступление одного из следующих случаев (или их совокупность):

10.1. наличие непогашенной задолженности по уплате арендной платы (просрочка на срок более 10 (десяти) календарных дней);

10.2. наличие непогашенной задолженности по уплате (возмещению) коммунальных услуг и/или эксплуатационных услуг по Договору (просрочка на срок более 10 (десяти) календарных дней);

10.3. неуплата Арендатором задолженности, возникшей вследствие причинения ущерба/вреда Объекту, находящемуся в нем имуществу и/или общему имуществу Объекта, если Арендатор не устраняет причиненный ущерб/вред в добровольном порядке;

10.4. наличие неустойки (пени, штрафных санкций), начисленной по Договору, и не погашенной Арендатором в добровольном порядке в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предъявления Арендодателем такого требования;

10.5. возникновение у Арендодателя затрат, связанных с приведением Объекта/имущества в состояние, в котором Объект/имущество был передан Арендатору (включая, но не ограничиваясь, возникновение затрат, необходимых для текущего ремонта Объекта/имущества, на клининговые и другие хозяйственные услуги), на дату возврата Объекта;

10.6. неисполнение Арендатором иных обязательств, в результате которых у Арендатора возникли иные денежные обязательства перед Арендодателем или третьими лицами, связанные с Объектом.

11. В случае списания (полного или частичного) средств с Депозита Арендатор обязуется восполнить сумму Депозита до установленного размера в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления о его списании и необходимости восполнения.

12. Депозит подлежит возврату Арендатору при условии отсутствия каких-либо задолженностей по Договору и после возврата Объекта по акту приема-передачи:

12.1. по истечению срока действия Договора;

12.2. в случае досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон.

13. Настоящим Арендатор дает согласие на безакцептное списание Арендодателем Депозита в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4. Арендная плата и порядок расчетов

14. Общая сумма Договора имущественного наема (аренды) Объекта с имуществом составляет _____ (_____) тенге.

Арендная плата в месяц составляет _____ (_____) тенге в месяц (далее – арендная плата). Арендная плата указана с учетом НДС и других обязательных налоговых платежей в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

За первый месяц пользования и владения Объектом арендная плата производится Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора.

Арендатор производит оплату за имущественный наем (аренду) ежемесячно, путем предоплаты в размере 100% (сто процентов), не позднее 10-го числа текущего оплачиваемого

месяца.

Оплата фактически понесенных затрат Арендатором по коммунальным услугам (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение) производится Арендатором по показаниям приборов учета, установленных на Объекте, и пропорционально арендуемой площади, не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, на основании выставленных Арендодателем счетов-фактур и счета на оплату.

15. Снятие (фиксация) показаний приборов учета производится Арендатором в присутствии представителя Арендодателя не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным.

16. Ежемесячная арендная плата, а также другие платежи (неустойка) в рамках настоящего Договора перечисляются Арендатором согласно реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего Договора.

17. Размер арендной платы в сторону увеличения может корректироваться и изменяться в зависимости от изменения МРП.

5. Права и обязанности Сторон

18. Арендодатель имеет право:

- 1) проводить инвентаризацию и проверку на предмет наличия, состояния и оценки переданного в имущественный наем (аренду) имущества и давать указания о прекращении действий, противоречащих условиям Договора;
- 2) давать указания об обязательном устранении нарушений порядка эксплуатации, исправности и целевого использования Объекта;
- 3) требовать от Арендатора своевременного и полного перечисления арендной платы;
- 4) требовать исполнения обязательств по оплате коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение);
- 5) применять штрафные санкции за ненадлежащее исполнение обязательств, в том числе за несвоевременность внесения арендной платы;
- 6) продлить срок Договора, вносить изменения и дополнения в Договор или расторгнуть Договор по соглашению Сторон либо в одностороннем порядке;
- 7) осуществлять проверки целевого использования Объекта;
- 8) в случае нарушения Арендатором условий Договора расторгнуть его в одностороннем порядке, письменно уведомив Арендатора не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора;
- 9) в любое согласованное с Арендатором время осуществлять проверку использования Объекта в соответствии с условиями Договора, а также для проведения капитального ремонта, снятия показаний приборов учета (по необходимости), а в случае возникновения аварийной ситуации – незамедлительно;
- 10) устанавливать и предъявлять штрафные санкции за нарушение требований пожарной безопасности, требований к пользованию тепловой, электрической энергией, санитарных и иных требований, установленных законодательством Республики Казахстан и Договором;

19. Арендатор имеет право:

- 1) самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность в арендованном Объекте в соответствии с целями и условиями Договора;
- 2) приступить к использованию арендованного Объекта после подписания акта приема-передачи Объекта с имуществом/без имущества;
- 3) вносить предложения Арендодателю о продлении срока Договора, внесении изменений и дополнений или расторжении Договора;
- 4) расторгнуть Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора;
- 5) сдавать Объект в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

20. Арендодатель обязан:

- 1) обеспечить передачу Объекта Арендатору по акту приема-передачи в срок не более 5(пяти) календарных дней с даты заключения Договора;
- 2) не препятствовать Арендатору владеть и пользоваться Объектом в установленном Договором порядке;
- 3) направить Арендатору уведомление о начислении неустойки за просроченные арендные или коммунальные платежи;
- 4) в течение 5 (пяти) календарных дней с даты истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора принять Объект на основании акта приема-передачи;
- 5) обеспечить доступ на территорию Объекта работников и посетителей Арендатора;
- 6) вернуть Арендатору внесенный Депозит при условии отсутствия каких-либо задолженностей по Договору и после возврата Объекта по акту приема-передачи.

21. Арендатор обязан:

- 1) принять Объект на основании акта приема-передачи;
- 2) вносить ежемесячно арендную плату путем аванса (100%) не позднее 10-го числа каждого месяца; за первый месяц аренды арендная плата вносится в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора;
- 3) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора внести на счет Арендодателя Депозит, согласно требованиям раздела 3. Договора;
- 4) ежемесячно производить сверку расчетов с Арендодателем с предоставлением копий платежных поручений (квитанций) в течение 5 (пяти) рабочих дней после внесения арендной платы(штрафов, пени);
- 5) использовать принятый Объект исключительно в целях, предусмотренных Договором и по его целевому назначению;
- 6) содержать Объект в надлежащем порядке, не совершать действий, способных вызвать повреждение Объекта или расположенных в нем инженерных коммуникаций;
- 7) поддерживать Объект в исправном состоянии, обеспечить его сохранность, производить за свой счет текущий ремонт в сроки, определяемые Арендодателем, и нести расходы по содержанию имущества (в случае необходимости);
- 8) не осуществлять без предварительного письменного разрешения Арендодателя перепланировку или переоборудование Объекта, расположенных в нем сетей и коммуникаций, установку знаков, табличек, рекламы и других вывесок, а также антенн и т. п.;
- 9) обеспечить эффективное использование ресурсов (воды, электричества, отопления);
- 10) не подключать дополнительные электроприборы без согласования с Арендодателем;
- 11) соблюдать требования пожарной безопасности, требования пользования тепловой, электрической энергией в пределах проектной допустимой мощности, а также соблюдать санитарные и иные нормы, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан на Объекте, иные нормы, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан на Объекте;
- 12) соблюдать требования охраны труда и техники безопасности при производстве работ, применять исправное оборудование при производстве работ на Объекте;
- 13) установить на арендованное помещение приборы учета расхода водоснабжения и канализации, а также электроэнергии за собственный счет, в случае необходимости;
- 14) осуществлять оплату фактически понесенных затрат Арендатором по коммунальным услугам (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- 15) обеспечить сбор, безопасное хранение и вывоз образованных отходов, в зависимости от целевого назначения Объекта, и заключить договор по вывозу ТБО;
- 16) беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя, служб санитарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законодательства Республики Казахстан и иных норм, касающихся порядка использования и эксплуатации Объекта, в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

17) не передавать свои права по Договору в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц любой организационно-правовой формы;

18) при расторжении или истечении срока Договора обеспечить возврат Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором Объект был получен с учетом нормального износа;

19) возместить ущерб в случае возврата Объекта в нерабочем или неудовлетворительном техническом состоянии (с износом, превышающим нормативные показатели) в течение 10 (десяти) рабочих дней;

20) произвести полный расчет по Договору, подписав с Арендодателем акт сверки взаимных расчетов, в случае освобождения арендуемого Объекта до истечения срока имущественного найма (аренды) или в связи с окончанием срока действия Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора либо истечения его срока;

21) уведомлять Арендодателя при осуществлении ввоза/вывоза собственного имущества в виде мебели, оргтехники, оборудования и иных товарно-материальных ценностей, путем заполнения бланков с разрешением на ввоз/вывоз имущества;

6. Условия досрочного расторжения Договора

22. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в судебном порядке в случаях, предусмотренных статьей 556 Гражданского кодекса Республики Казахстан и иными законодательными актами.

23. Требование об изменении или расторжении Договора может быть заявлено Стороной всуд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо не получения ответа в течение 30 (тридцати) календарных дней.

24. Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (отказ от Договора) в случае, предусмотренном статьей 404 Гражданского кодекса Республики Казахстан.

25. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) ликвидации Арендатора;
- 2) сдачи Объекта в субаренду, путем передачи своих прав и обязанностей по Договору другому лицу, без письменного согласия Арендодателя;
- 3) нецелевого использования Объекта, переданного по Договору, Арендатором;
- 4) не проведения текущего ремонта Объекта Арендатором в сроки, определяемые Арендодателем в соответствии с подпунктом 7) пункта 21 Договора. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после предоставления возможности исполнения своих обязательств в разумный для этого срок;

26. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора по другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Казахстан.

27. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Сторона должна предупредить об этом другую Сторону не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

7. Ответственность Сторон

28. Виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненный материальный ущерб и все убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязанностей по Договору.

За невыполнение условий, предусмотренных пунктом 14 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от ежемесячной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

Несвоевременное выставление Арендодателем счета на оплату является основанием для освобождения Арендатора от ответственности за просрочку осуществления арендной платы на срок такого несвоевременного выставления счета на оплату.

29. За использование помещения не по целевому назначению, предусмотренному

пунктом 2 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день нецелевого использования Объекта.

30. За невыполнение условий подпунктов 7-9), 25), 44) пункта 21 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от ежемесячной суммы арендной оплаты за каждый день пока не будет устранено замечание или осуществлен ремонт оборудования.

31. За невыполнение условий подпункта 42) пункта 21 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 10% (десяти процентов) от ежемесячной суммы арендной платы. При этом факт нарушения условий подпункта 42) пункта 21 Договора подтверждается двухсторонним актом, составляемым на момент выявления этих нарушений ответственным–представителем Арендатора.

32. Сделки, в прямой и скрытой форме, нарушающие требования и условия настоящего Договора, являются недействительными, а лица, виновные в их совершении, несут ответственность, установленную законодательством Республики Казахстан.

33. Привлечение к ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности возмещения причиненного ущерба и исполнения обязательств по настоящему Договору.

34. Арендатор несет ответственность за качество поставляемого питания.

35. Арендатор несет материальную ответственность за ущерб, причиненный Арендодателю своими действиями или бездействием в ходе исполнения обязанностей по настоящему Договору, в том числе за сохранность оборудования, в полном объеме причиненного ущерба.

36. Ответственность за несчастные случаи, происшедшие по вине Арендатора несет Арендатор.

8. Особые условия

37. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой Стороны, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.

38. Изменения и дополнения в Договор вносятся путем подписания Сторонами дополнительного соглашения.

39. Все неотделимые и отделимые изменения и улучшения, произведенные Арендатором на Объекте в рамках настоящего Договора, согласно Приложению № 4 к настоящему Договору, являются собственностью Арендодателя и не подлежат возврату при прекращении действия Договора, а также в случае досрочного расторжения Договора. В случае договоренности Сторон, отделимые изменения и улучшения, произведенные Арендатором, могут быть возвращены Арендатору.

40. Начисления арендной платы за сдачу в имущественный наем (аренду) производятся со дня подписания акта приема-передачи до момента возврата Объекта Арендодателю по акту приема-передачи. Акт приема-передачи, подписанный Сторонами, является документом, подтверждающим факт вступления Договора в силу, а также фактом расторжения и окончания Договора.

41. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора оплаченная авансом арендная плата не возвращается.

9. Порядок рассмотрения споров

42. Споры между Сторонами, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия в установленном порядке в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

10. Прочие условия

43. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 – перечень имущества;
Приложение № 2 – форма акта приема-передачи Объекта;
Приложение № 3 – перечень инвестиций;
Приложение № 4 – форма акта снятия показаний приборов учета (счетчики учета электроснабжения);
Приложение № 5 – форма акта снятия показаний приборов учета (счетчики учета водоснабжения).

44. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

45. Стороны не вправе передавать свои права и обязательства третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

46. Отношения, не описанные настоящим Договором, регулируются в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

11. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:	Арендатор:

Приложение №1
к Договору № _____
имущественного найма (аренды) помещения
от « _____ » _____ 2024 года

Перечень имущества

№	Наименование	Инвентарный номер
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:

Акт приема-передачи

г. Астана _____ «___» _____ 2024 года
_____, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с одной стороны, и, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем.

1. В соответствии с условиями Договора имущественного наема (аренды) № _____ от «___» 2024 года (далее – Договор), Арендодатель передает, а Арендатор принимает в имущественный наем (аренду) следующее имущество (далее – Объект):

Таблица 1

№ п/п	№ помещения	Целевое назначение	Количество ключей	Примечание

Таблица 2

Перечень основных средств, передаваемых в имущественный наем (аренду)

№ п/п	Наименование основных средств	Инвентарный номер	Единица измерения	Количество	Местонахождение	Стоимость

2. Общая стоимость Объекта составляет ___ тенге.

3. Передаваемый Объект находится в исправном состоянии, не имеющий повреждений, полностью соответствует условиям Договора. Арендатор каких-либо претензий к Арендодателю касательно состояния Объекта не имеет. Одновременно с передачей Объекта Арендатору предоставлены копии технической и иной документации необходимой для эксплуатации Объекта.

4. Перечень копий передаваемой технической и иной документации:

_____.

5. Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Арендодатель:	Арендатор:
Представитель	Представитель

Приложение №3
к Договору № _____
имущественного наема (аренды)
от « ____ » _____ 2024 года

Перечень инвестиций

Арендодатель:	Арендатор:
Представитель	Представитель

