

г. Жезказган

08.01.2023

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ ОБЛАСТИ УЛЫТАУ", именуемый в дальнейшем "наймодатель", в лице Руководителя Ставицкая Виктория Александровна, действующего на основании Положения, с одной стороны и ИП Кутыбаева Ж.А. в лице КУТЫБАЕВА ЖАНАТ АРНАШОВНА, именуемый в дальнейшем "наниматель" с другой стороны, совместно именуемые как "стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Предметом договора является предоставление в имущественный наем (аренду) Помещение и оборудование в здании КГУ "Общеобразовательная школа №14" отдела образования Улытауского района управления образования области Улытау. Единица объекта аренды: Помещение и оборудование на первом этаже здания, для оказания услуг по обеспечению горячим питанием учащихся школы, стоимости: 79 500,00 тг., площади: 14,00 м². Срок имущественного найма (мес.): 9; Адрес: область Улытау; Улытауский район; Алгабасский сельский округ, с.Бетбулак, ул.Мектеп, 12А; именуемого в дальнейшем "объект", находящегося на балансе КОММУНАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА №14» ОТДЕЛА ОБРАЗОВАНИЯ УЛЫТАУСКОГО РАЙОНА УПРАВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ ОБЛАСТИ УЛЫТАУ; Б/И: 9705-00-39-14; Адрес: село Бетбулак, ул.Мектеп, 12А; Телефоны: (71041) 3-30-40; +7-777-973-50-99 - руководителя, именуемый в дальнейшем "балансодержатель".

1) на основании приказа ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ ОБЛАСТИ УЛЫТАУ" Приказ от 16.02.2023 №13.

2. Наймодатель передает, а наниматель принимает в имущественный наем (аренду) объект с 20.04.2023 по 31.12.2023 для использования в целях оказания услуг по организации питания обучающихся в организациях среднего образования.

По истечении указанного срока данный договор прекращает свое действие.

2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

3. Передача объекта в аренду осуществляется по акту приема-передачи (с отражением фактического состояния объекта на момент передачи), который подписывается представителями нанимателя, балансодержателя и утверждается наймодателем и является неотъемлемой частью настоящего договора.

4. Подписанием договора наймодатель и письменным согласием балансодержатель, удостоверяют, что сдаваемый объект на момент передачи не заложен, не продан, не находится под арестом и не может быть истребован в течение действия договора третьими лицами, не имеющими отношения к договору.

5. Договор имущественного найма на недвижимое имущество, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" и считается заключенным с момента такой регистрации.

Государственная регистрация договора осуществляется за счет средств нанимателя.

6. Наниматель несет полную ответственность 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7. Наймодатель имеет право:

- 1) по согласованию с балансодержателем дать письменное разрешение нанимателю на перепланировку или переоборудование объекта, расположенных в нем сетей и коммуникаций и передачу субаренду;
- 2) осуществлять контроль за своевременностью и полнотой перечисления арендной платы;
- 3) начислить пеню за несвоевременность внесения арендной платы;
- 4) продлить срок договора, вносить изменения и дополнения в договор или расторгнуть его по соглашению сторон;
- 5) осуществлять проверки целевого использования объекта.

8. Наниматель имеет право:

- 1) вносить арендную плату авансом;
- 2) с письменного согласия балансодержателя обратиться к наймодателю за разрешением на перепланировку и/или переоборудование объекта, расположенных в нем сетей и коммуникаций и передачу в субаренду;
- 3) вносить предложения наймодателю о внесении изменений и дополнений или расторжении договора.

9. Наймодатель обязан:

- 1) обеспечить передачу объекта балансодержателем нанимателю по акту приема-передачи и его утверждение в срок не более десяти рабочих дней с даты заключения договора;
- 2) не препятствовать нанимателю владеть и пользоваться объектом в установленном договором порядке;
- 3) в случае изменения условий договора или размера арендной платы письменно уведомить об этом нанимателя за месяц до очередного срока внесения арендной платы;
- 4) направить нанимателю извещение о начислении пени и штрафов за просроченные арендные платежи не позднее десяти календарных дней до очередного срока внесения арендной платы;
- 5) в течение трех рабочих дней после утверждения акта приема-передачи объекта обеспечить включение сведений по настоящему договору в реестр государственного имущества (далее – реестр).

10. Наниматель обязан:

- 1) вносить ежемесячно арендную плату, а также другие арендные платежи (штрафов, пени) не позднее не позднее 6 числа каждого месяца, с указанием идентификатора договора;
- 2) вносить в платежное поручение или квитанцию об оплате арендного платежа следующие сведения в поле "назначение платежа":
 - индивидуальный идентификационный номер или бизнес-идентификационный номер нанимателя;
 - идентификатор договора имущественного найма (аренды), присваиваемый веб-порталом реестра;
- 3) производить на веб-портале реестра сверку расчетов по договору в течение пяти рабочих дней после внесения арендной платы (штрафов, пени);
- 4) использовать принятый объект исключительно в целях, предусмотренных договором;
- 5) содержать объект в надлежащем порядке, не совершать действий, способных вызвать повреждение объекта или расположенных в нем инженерных коммуникаций;
- 6) поддерживать объект в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, а также производить капитальный ремонт в согласованные сторонами сроки;
- 7) в случае выхода из строя отдельных элементов объекта, инженерного оборудования, как по вине нанимателя, так и в силу естественного износа, производить ремонтные работы за свой счет;
- 8) не осуществлять без предварительного письменного разрешения наймодателя перепланировку или переоборудование объекта, расположенных в нем сетей и коммуникаций;
- 9) беспрепятственно допускать на объект и земельный участок, на котором находится объект, представителей наймодателя, служб санитарно-эпидемиологического надзора и других государственных органов, контролирующими соблюдение норм, касающихся порядка использования и эксплуатации объекта, в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;
- 10) не передавать свои права по договору в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив;
- 11) не позднее десяти рабочих дней до срока завершения настоящего договора на веб-портале реестра в электронной форме подать заявление о продлении срока действия договора. Отсутствие такового заявления дает основание наймодателю передать объект в имущественный наем (аренду) другим юридическим или физическим лицам;
- 12) при расторжении или истечении срока договора обеспечить возврат объекта в течение десяти календарных дней балансодержателю по акту приема-передачи, подписанному нанимателем и балансодержателем и утвержденному наймодателем;
- 13) в случае приведения объекта в состояние, непригодное для использования по вине нанимателя, осуществить восстановительные работы за счет собственных средств;
- 14) возместить ущерб в случае возврата объекта в нерабочем или неудовлетворительном техническом состоянии (с износом, превышающим нормативные показатели).

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

11. Размер арендной платы за имущественный наем (аренду) объекта составляет 2051 тенге в месяц (расчет арендной платы приведен в приложении к договору, являющемся неотъемлемой частью договора).

12. В арендную плату за имущественный наем (аренду) не включаются платежи за коммунальные услуги, отчисления на текущий и капитальный ремонт, платежи за обслуживание и охрану объекта. Эти платежи оплачиваются нанимателем непосредственно ведомственной охране, эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам, предоставляющим услуги.

13. Ежемесячная арендная плата, а также другие платежи (штрафы, пени) перечисляется нанимателем на КБК 20 50 1 "Доходы от аренды имущества, находящегося в коммунальной собственности области"; БИК бенефициара ККМФ, Z2A, 1" ИК бенефициара KZ24070105KSN00000000, банк бенефициара РГУ "Комитет казначейства Министерства финансов Республики Казахстан" БИН ДГД по области Улытау БИН 220740021210.

14. Размер арендной платы по недвижимому имуществу, переданному в имущественный найм (аренду) без проведения тендера, пересматривается по требованию наймодателя в случае изменения базовой ставки арендной платы и размеров применяемых коэффициентов.

Расчет арендной платы по недвижимому имуществу, переданному в имущественный найм (аренду) путем проведения тендера, пересматривается по требованию наймодателя в случае, если размер арендной платы, предложенной нанимателем на тендере меньше размера арендной платы, проводимой в соответствии с пунктом 49 Правил передачи государственного имущества в имущественный найм, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 212 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10467).

При изменении размера арендной платы наймодатель уведомляет нанимателя не позднее тридцати календарных дней до очередного срока внесения арендной платы.

15. При нарушении нанимателем срока внесения арендной платы, предусмотренного подпунктом 1) пункта 10 договора, наниматель оплачивает пеню в размере 0,5 % от неуплаченной суммы задолженности за каждый день просрочки.

16. Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренных настоящим договором, не освобождает нанимателя от надлежащего исполнения обязательства.

17. В случае досрочного расторжения договора по инициативе нанимателя оплаченная авансом арендная плата не возвращается.

5. УСЛОВИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

18. Наниматель вправе досрочно расторгнуть договор, предупредив об этом наймодателя письменно не позднее, чем за тридцать календарных дней до расторжения договора.

19. По требованию наймодателя договор может быть расторгнут и объект возвращен балансодержателю в следующих случаях:

1) если наниматель пользуется объектом с существенным нарушением условий договора, несмотря на письменное предупреждение наймодателя о прекращении таких действий;

2) если наниматель использует объект, переданный по договору, не по целевому назначению;

3) если наниматель умышленно или по неосторожности существенно ухудшает объект;

4) если наниматель по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату в размере месячной арендной платы за пользование объектом;

5) если наниматель не производит капитальный ремонт объекта в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан наймодателем по договору обязанность капитального ремонта лежит на нанимателе, наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после предоставления нанимателю возможности исполнения своего обязательства в разумный срок;

6) предоставления нанимателю другого объекта с его письменного согласия;

7) принятия наймодателем решения об изъятии объекта;

8) по письменному заявлению балансодержателя на имя наймодателя с обоснованием причин расторжения договора.

Договор может быть досрочно расторгнут по требованию нанимателя в следующих случаях:

1) балансодержатель не предоставляет объект в пользование нанимателю, либо создает препятствия пользованию объектом в соответствии с условиями договора или назначением объекта;

2) балансодержатель объекта не производит в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки возложенной на него обязанности капитального ремонта объекта;

3) переданный нанимателю объект имеет недостатки, препятствующие его использованию, которые не были оговорены наймодателем при заключении договора, не были заранее известны нанимателю и не могли быть обнаружены им во время осмотра объекта или проверки его исправности при заключении договора;

4) если объект в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования.

20. Досрочное расторжение договора в одностороннем порядке может быть обжаловано в судебном порядке. До вступления решения суда в силу объект сохраняется за нанимателем, который продолжает вносить арендную плату согласно договору.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

21. Договор составлен в трех экземплярах на казахском и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

22. Изменения и дополнения в договор вносятся путем подписания сторонами дополнительного соглашения.

Изменения и дополнения к договору имеют силу, если они совершены уполномоченными на то лицами.

Все приложения и дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

23. В случае если наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия балансодержателя и письменного разрешения уполномоченного органа по государственному имуществу (местных исполнительных органов) улучшения, неотделимые без вреда для объекта, наниматель имеет право после прекращения договора на возмещение балансодержателем стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

Отделимые улучшения объекта, произведенные нанимателем, являются его собственностью.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных нанимателем без согласия наймодателя и балансодержателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

24. Начисления арендной платы за сдачу в имущественный наем (аренду) производятся до момента возврата объекта балансодержателю по акту приема-передачи объекта. Акт приема-передачи, подписанный нанимателем и балансодержателем и утвержденный наймодателем, является документом, подтверждающим факт расторжения и окончания договора имущественного найма (аренды).

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

25. Споры между сторонами, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

НАЙМОДАТЕЛЬ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ
ЭКОНОМИКИ ОБЛАСТИ УЛЫТАУ", БИН 220740000307, БИК,
ИИК, область Улытау, Жезказган г.а., пл.Алаша, 1

НАНИМАТЕЛЬ

ИП Кутыбаева Ж.А. КУТЫБАЕВА ЖАНАТ АРНАШОВНА ИИН
671001450643 Казахстан, область Улытау, Жезказган г.а.
г.Жезказган, улица Metallургов 46

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ

Расчет годовой арендной платы: $3\,450 (Рбс) \cdot 1,5 \cdot 14(S) \cdot 0,6 (Кт) \cdot 0,9 (Кк) \cdot 1 (Кск) \cdot 0,5 (Кр) \cdot 0,5 (Кад) \cdot 0,9 (Копф) = 11737$ тг., где: Ап – ставка арендной платы объектов государственного нежилого фонда, находящихся на балансе государственных юридических лиц в год; Рбс – базовая ставка арендной платы за 1 квадратный метр, тенге в год; S – арендуемая площадь, квадратный метр; Кт – коэффициент, учитывающий тип строения; Кк – коэффициент, учитывающий вид нежилого помещения; Кск – коэффициент, учитывающий степень комфортности; Кр – коэффициент, учитывающий территориальное расположение; Кад – коэффициент, учитывающий вид деятельности нанимателя; Копф – коэффициент, учитывающий организационно-правовую форму нанимателя. Расчет месячной арендной платы за помещения: $11737/12 + 25\% = 1223$ тг. в месяц. Расчет ставки годовой арендной платы при предоставлении в имущественный наем (аренду) оборудования осуществляется по формуле: $Ап = С_{\text{наем}} \cdot 100 \cdot Кп = 79500 \cdot 25/100 \cdot 0,5 = 9938/12 = 828$ тг. Итоговая сумма по Договору за аренду помещения и оборудования: $1223 + 828 = 2051$ тг. в месяц.