Приложение № 2 к объявлению

**Договор имущественного найма (аренды)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_**

г. Астана «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ год

\_\_\_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_, действующей(его) на основании \_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_, действующей(его) на основании \_\_\_, с другой стороны, согласно Правилам предоставления в имущественный наем (аренду) нежилых помещений автономной организации образования «Назарбаев Интеллектуальные школы» и организаций Интеллектуальных школ, утвержденные решением Попечительского совета автономной организации образования «Назарбаев Интеллектуальные школы от «\_\_»\_\_\_\_ 20\_\_ года (протокол №\_\_), на основании протокола итогов №\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор имущественного найма (аренды) \_\_\_\_\_ (далее – Договор) и пришли к соглашению о нижеследующем.

1. **Предмет Договора**
2. Предметом Договора является предоставление в имущественный наем (аренду) столовой, расположенной по адресу г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., с имуществом, указанным в Приложении 1 к Договору, являющимся неотъемлемой частью Договора (далее – Объект).
3. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в имущественный наем (аренду) Объект с имуществом с «\_\_»\_\_\_20\_\_ года по «\_\_»\_\_\_20\_\_года для использования в целях организации питания сотрудников и учеников Арендодателя.
4. **Общие условия**
5. Передача Объекта в имущественный наем (аренду), указанного в пункте 1 Договора и в Приложении 1 к Договору осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается представителями Сторон согласно форме Приложения 2 к Договору и является неотъемлемой частью Договора.
6. Подписанием Договора Арендодатель удостоверяет, что сдаваемый в имущественный найм (аренду) Объект на момент передачи не заложен, не продан, не находится под арестом.
7. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение сохранности переданного имущества, пожарной и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в арендуемых помещениях, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.
8. **Арендная плата и порядок расчетов**
9. Общая сумма Договора имущественного найма (аренды) Объекта с имуществом составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге.

Арендная плата в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге в месяц (далее – арендная плата). Арендная плата указана без учета НДС.

Арендная плата рассчитана в соответствии с Правилами расчета ставки арендной платы при передаче нежилых помещений в имущественный наем (аренду), утвержденными решением Правления АОО от 3 апреля 2015 года № 13.

В случае изменения месячного расчетного показателя (далее - мрп) размер арендной платы будет изменен.

Арендатор производит оплату за имущественный наем (аренду) авансом ежемесячно до 10 числа текущего месяца на реквизиты Арендодателя.

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 числа месяца, следующего за отчетным, на основании выставленных Арендодателем счетов-фактур и счета на оплату.

1. Снятие (фиксация) показаний приборов учета производится Арендатором в присутствии представителя Арендодателя не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.
2. Ежемесячная арендная плата, а также другие платежи (неустойка) в рамках настоящего Договора перечисляются Арендатором согласно реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.
3. Размер арендной платы в сторону увеличения может корректироваться и изменяться в зависимости от изменения МРП.
4. **Права и обязанности Сторон**
5. **Арендодатель имеет право:**
6. 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;
7. Давать указания об обязательном устранении нарушений порядка эксплуатации, исправности и целевого использования Объекта;
8. Требовать от Арендатора своевременного и полного перечисления арендной платы;
9. Требовать исполнения обязательств по оплате коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение);
10. Применять штрафные санкции за ненадлежащее исполнение обязательств, в том числе за несвоевременность внесения арендной платы;
11. Продлить срок Договора, вносить изменения и дополнения в Договор или расторгнуть Договор по соглашению Сторон;
12. Осуществлять проверки целевого использования Объекта;
13. 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;
14. 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;
15. Устанавливать и предъявлять штрафные санкции за нарушение требований пожарной безопасности, требований к пользованию тепловой, электрической энергии, санитарных и иных требований, закрепленных законодательством Республики Казахстан и Договором;
16. **Арендатор имеет право:**
17. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность в арендованном Объекте в соответствии с целями и условиями Договора;
18. Приступить к использованию арендованного Объекта после подписания акта приема-передачи Объекта с имуществом/без имущества.
19. Вносить предложения Арендодателю о продлении срока Договора, внесении изменений и дополнений или расторжении Договора;
20. Расторгнуть Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора;
21. Сдавать объект в субаренду с письменного согласия Арендодателя.
22. **Арендодатель обязан:**
23. Обеспечить передачу Объекта Арендатору по акту приема-передачи в срок не более 5 (пяти) календарных дней с даты подачи письменной заявки;
24. Не препятствовать Арендатору владеть и пользоваться Объектом в установленном Договором порядке;
25. Направить Арендатору уведомление о начислении неустойки за просроченные арендные платежи;
26. В течение 5 (пять) календарных дней с даты истечения срока действия либо расторжение настоящего Договора принять Объект на основании акта приема-передачи;
27. Обеспечить доступ на территорию Объекта работников и посетителей Арендатора.
28. **Арендатор обязан:**
29. Принять Объект на основании акта приема-передачи;
30. Вносить ежемесячно арендную плату путем аванса (100%) не позднее 10 числа каждого месяца;
31. Использовать принятый Объект исключительно в целях, предусмотренных Договором и по его целевому назначению;
32. Содержать Объект в надлежащем порядке, не совершать действий, способных вызвать повреждение Объекта или расположенных в нем инженерных коммуникаций;
33. 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);
34. В случае выхода из строя отдельных элементов Объекта, инженерного оборудования, как по вине Арендатора, так и в силу естественного износа, возместить стоимость ремонтных работ, оборудования, а также незамедлительно письменно проинформировать Арендодателя о наступлении подобных обстоятельств;
35. В случае порчи, боя, лома посуды, столовых приборов и иного инвентаря, переданного Арендатору, Арендатор обязан возместить стоимость данного имущество, либо восстановить самостоятельно;
36. 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.;
37. Обеспечить надлежащего исполнения взятых на себя обязательств по организации и обеспечению предоставления питания для учащихся Филиала, в том числе контроль качества готовой пищи методом бракеража с участием представителей Арендодателя;
38. Не передавать свои права по Договору в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц любой организационно-правовой формы;
39. При расторжении или истечении срока Договора обеспечить возврат Объекта в течение 5 (пять) календарных дней Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором Объект был получен с учетом нормального износа;
40. Возместить ущерб в случае возврата Объекта в нерабочем или неудовлетворительном техническом состоянии (с износом, превышающим нормативные показатели) в течение 10 (десяти) рабочих дней;
41. 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;
42. Соблюдать требования охраны труда и техники безопасности при производстве работ, применять исправное оборудование при производстве работ на Объекте;
43. Обеспечить сбор, безопасное хранение и вывоз образованных отходов, в зависимости от целевого назначения Объекта;
44. Обеспечить эффективное использование ресурсов (воды, электричества, отопления);
45. Не подключать дополнительные электроприборы без согласования с Арендодателем;
46. 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 (десять) рабочих дней с момента прекращения действия Договора либо истечения его срока;
47. Уведомлять Арендодателя при осуществлении ввоза/вывоза собственного имущества в виде мебели, оргтехники, оборудования и иных товарно-материальных ценностей;
48. Заключать договора на регулярное выполнение мероприятий по дератизации и дезинсекции арендуемого помещения;
49. Обеспечить приготовление пищи высокого качества.
50. До начала работы столовой получить санитарно-эпидемиологическое заключение, утвержденное (согласованное) государственным органом в сфере санитарно-эпидемиологического надзора г. Астана;
51. Обеспечить санитарное состояние пищеблока и обеденного зала, производить ежедневную уборку помещения дезинфицирующими средствами, мытье посуды соответствующими моющими средствами за счет собственных средств;
52. Обеспечить сотрудников пищеблока и обеденного зала специальной одеждой, сменной обувью, в соответствие с требованиями санитарных норм и правил, утвержденных в установленном законодательством порядке;
53. Обеспечить правила доставки пищевых продуктов в соответствующей таре на специально выделенном автотранспорте, как собственными силами, так и поставщиками продуктов;
54. Обеспечить условия хранения и срок реализации и использования пищевых продуктов в соответствии с требованиями Санитарных Правил Республики Казахстан;
55. Обеспечить посудой для бесперебойного питания, отвечающих санитарно – эпидемиологическим, эстетическим требованиям;
56. Обеспечить мебелью и столовым оборудованием при дополнительной потребности за счет собственных средств;
57. Укомплектовать столовую профессиональными кадрами, вести работу по повышению их профессионального уровня. Обеспечить наличие у своих работников медицинских книжек, справок об отсутствии судимости и учета в наркологическом диспансере. Допускать к работе в столовой работников, прошедших обязательные периодические медицинские осмотры в порядке и в сроки, установленные законодательством.
58. Обеспечить реализацию продукции питания по ассортименту, весу и цене согласно меню, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору;
59. Обеспечить эксплуатацию холодильного, технологического и другого оборудования согласно инструкциям и правилам эксплуатации;
60. Обеспечить режим работы столовой с понедельника по воскресенье, время согласовывается с Арендодателем.
61. Обеспечить, чтобы стоимость комплексного обеда для сотрудников не превышала 1200 тенге с человека.
62. Согласовывать с Арендодателем любые повышения стоимости продукции питания.
63. Поступающее продовольственное сырье и пищевые продукты питания должны соответствовать требованиям нормативной и технической документации, сопровождаться документами, удостоверяющими их качество и безопасность (удостоверение о качестве, санитарно-эпидемиологическое заключение, при необходимости ветеринарное свидетельство), будут находиться в исправной и чистой таре (приложить фотография тары).
64. В случае поломки или выхода из строя кухонного оборудования или их элементов, производить ремонт за свой счет;
65. Обеспечить питанием работников Филиала, с учетом физиологических потребностей организма в энергии и пищевых веществах

При организации и обеспечения питанием учащихся, арендатору необходимо руководствоваться Кодексом Республики Казахстан «О здоровье народа и системе здравоохранения», Законом Республики Казахстан «О безопасности пищевой продукции», санитарно-гигиеническими правилами и иными нормами законодательства Республики Казахстан, регулирующими организацию питания для детей и подростков;

1. Устранять за свой счет официальные (письменные) замечании Арендодателя и контролирующих государственных органов РК, относительно предмета и в рамках заключаемого договора.
2. Своевременно представлять информацию по письменным запросам Арендодателя, относительно предмета и в рамках заключения договора;
3. Обязательное наличие сертификатов соответствия, происхождения и качества на продукты питания.
4. Установить на арендованное помещение приборы учета расхода водоснабжения и канализации, а также электроэнергии за собственный счет, в случае необходимости;
5. Осуществлять оплату фактически понесенных затрат Арендатором по коммунальным услугам (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
6. **Условия досрочного расторжения Договора**
7. 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.
8. Требование об изменении или расторжении Договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в течение 30 (тридцать) календарных дней.
9. Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (отказ от Договора) в случае, предусмотренном статьей 404 Гражданского кодекса Республики Казахстан.
10. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
11. Ликвидации Арендатора;
12. Сдачи Объекта в субаренду, путем передачи своих прав и обязанностей по Договору другому лицу без письменного согласия Арендодателя;
13. Нецелевого использования Объекта Арендодателем, переданного по Договору;
14. Не проведения текущего ремонта Объекта Арендатором в сроки, определяемые Арендодателем в соответствии с подпунктом 5) пункта 13 Договора. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после предоставления возможности исполнения своих обязательств в разумный для этого срок;
15. Если Арендатор неоднократно нарушил требования пункта 13 Договора.
16. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Казахстан.
17. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора сторона должна предупредить об этом другую сторону не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней.
18. **Ответственность Сторон**
19. 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 пунктами 6 и 7 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от ежемесячной суммы арендной оплаты 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 просрочки.

1. За использование помещения не по целевому назначению, предусмотренном 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.
2. За невыполнение условий подпунктов 4-7), 12), 36) пункта 13 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.
3. За невыполнение условий подпункта 30) пункта 13 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 10% (десяти процентов) от ежемесячной суммы арендной оплаты. При этом факт нарушения условий подпункта 30) пункта 13 Договора подтверждается двухсторонним актом, составляемым на момент выявления этих нарушений. При отказе Арендатора от подписания акта, акт составляется в одностороннем порядке с привлечением третьей незаинтересованной стороны и является обязательным для Арендатора. При неоднократном нарушении указанного пункта, Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке.
4. 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.
5. Привлечение к ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности возмещения причиненного ущерба и исполнения обязательств по настоящему Договору.
6. Арендатор несет ответственность за качество поставляемого питания.
7. 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.
8. Ответственность за несчастные случаи, происшедшие по вине Арендатора несет Арендатор.
9. **Особые условия**
10. Договор составлен в 2 (два) экземплярах, по одному для каждой Стороны, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
11. Изменения и дополнения в Договор вносятся путем подписания Сторонами дополнительного соглашения.
12. Все неотделимые изменения и улучшения, произведенные Арендатором на Объекте, являются собственностью Арендодателя и не подлежат возврату при прекращении действия Договора, а также в случае досрочного расторжения Договора по инициативе Сторон. В случае договоренности Сторон отделимые изменения и улучшения, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателя.
13. 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.
14. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора оплаченная авансом арендная плата не возвращается.
15. **Порядок рассмотрения споров**
16. 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.
17. **Прочие условия**
18. К Договору прилагаются:

Приложение 1 – перечень имущества;

Приложение 2 – форма акта приема-передачи помещения;

Приложение 3 – меню со стоимостью и массой продукции;

Приложение 4 – форма акта снятия показаний приборов учета (счетчики учета электроснабжение);

Приложение 5 – форма акта снятия показаний приборов учета (счетчики учета водоснабжения).

1. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.
2. Стороны не вправе передавать свои права и обязательства третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.
3. Отношения, не описанные настоящим Договором, регулируются в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
4. **Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
|  |  |

Приложение 1

к договору имущественного найма (аренды)

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

№\_\_ от «\_» \_\_\_ 20\_\_ года

**Акт приема-передачи**

г. Астана «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_, действующей(его) на основании \_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_, действующей(его) на основании \_\_\_, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем.

1. В соответствии с условиями Договора имущественного найма (аренды) №\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_ 20\_\_ 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** |
|  |  |  |  |  |  |  |

1. Общая стоимость Объекта составляет \_\_ тенге.
2. 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.
3. Перечень копий передаваемой технической и иной документации:

- \_\_\_\_.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| Представитель | Представитель |

Приложение 2

к договору имущественного найма (аренды)

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

№\_\_ от «\_» \_\_\_ 20\_\_ года

Меню

Приложение 3

к договору имущественного найма (аренды)

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

№\_\_ от «\_» \_\_\_ 20\_\_ года

**Форма акта снятия показаний прибора учета (счетчик электроэнергии)**

**Акт снятия показаний прибора учета (счетчик электроэнергии)**

Арендодатель: \_\_\_

Арендатор: \_\_\_

Адрес и местонахождение арендуемого Объекта: \_\_\_\_

Показания прибора учета (счетчик электроэнергии) на момент передачи Объекта: \_\_\_ кВтч

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата снятия показаний счетчика | Наименование счетчика |  | | Потребленная электроэнергия, кВтч | Действующий тариф, тнг/кВтч, без НДС | Сумма к оплате, тнг | Подписи ответственных лиц Сторон, подтверждающие сумму к оплате за электроэнергию, потребляемой Арендатором | | | |
|  |  | Последние показания, кВтч | Предыдущие показания, кВтч |  |  |  | Арендатор | | Арендодатель | |
|  |  |  |  |  |  |  | ФИО | Подпись | ФИО | Подпись |

Приложение 4

к договору имущественного найма (аренды)

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

№\_\_ от «\_» \_\_\_ 20\_\_ года

**Форма акта снятия показаний прибора учета (счетчик водоснабжения)**

**Акт снятия показаний прибора учета (счетчик водоснабжения)**

Арендодатель: \_\_\_

Арендатор: \_\_\_

Адрес и местонахождение арендуемого Объекта: \_\_\_

Показания прибора учета (счетчик водоснабжения) на момент передачи Объекта: \_\_\_ м3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата снятия показаний счетчика | Тип прибора учета (счетчика) | Последние показания, м3 | Предыдущие показания, м3 | Объем потребленной воды, м3 | Действующий тариф тнг/м3, с НДС | Сумма к оплате, тнг | Арендатор | | Арендодатель | |
| ФИО | Подпись | ФИО | Подпись |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |