

Договор имущественного найма (аренды) помещений №1

г. Шымкент

«04» марта 2024 года

Некоммерческое акционерное общество «Южно-Казахстанский университет им. М.Ауэзова», юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Республики Казахстан, именуемое в дальнейшем «Наймодатель», в лице вр.и.о.Председателя Правления – ректора Нурманбетова К.Э., действующего на основании приказа № 2-ж/к от 03 января 2024 года, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель «Смаилов К.А.», созданное и действующее в соответствии с законодательством Республики Казахстан, именуемое в дальнейшем «Наниматель», в лице руководителя Смаилова К.А., действующего на основании Талона № KZ94TWQ00827607 от 09.08.2019 года, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», или как указано выше, на основании протокола подведения итогов конкурса по передаче в имущественный наем (аренду) нежилых помещений от 1 марта 2024 года №2, заключили настоящий договор имущественного найма (аренды) помещений (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является предоставление в имущественный наем (аренду) помещение под столовую, общей площадью 919,49 кв.м. указанное в Приложении 1 с имуществом, указанное в Приложении 2 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора, помещение под столовую расположенного по адресу, именуемого в дальнейшем «Объекты»:

- 1) г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, главный учебный корпус, 1 этаж, помещение №145;
- 2) г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, учебный корпус №2, 2 этаж, помещение б/н;
- 3) г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, учебный корпус №5, 1 этаж, помещение №110;
- 4) г.Шымкент, улица Т.Тажимаева, 2, учебный корпус №8, 1 этаж, помещение б/н;
- 5) г.Шымкент, улица М.Х.Дулати, 198, студенческое общежитие №5, 1 этаж, помещение б/н.

1.2. Наймодатель передает, а Наниматель (арендатор) принимает в имущественный наем (аренду) Объекты с имуществом:

- 1) г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, главный учебный корпус, 1 этаж, помещение №145 с «04» марта 2024 года по «31» декабря 2024 года для использования в целях помещения под столовую;
- 2) г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, учебный корпус №2, 2 этаж, помещение б/н с «04» марта 2024 года по «31» декабря 2024 года для использования в целях помещения под столовую;
- 3) г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, учебный корпус №5, 1 этаж, помещение №110 с «04» марта 2024 года по «31» декабря 2024 года для использования в целях помещения под столовую;
- 4) г.Шымкент, улица Т.Тажимаева, 2, учебный корпус №8, 1 этаж, помещение б/н с «04» марта 2024 года по «31» декабря 2024 года для использования в целях помещения под столовую;
- 5) г.Шымкент, М.Х.Дулати, 198, студенческое общежитие №5, 1 этаж, помещение б/н с «04» марта 2024 года по «31» декабря 2024 года для использования в целях помещения под буфет.

2. Общие условия

2.1. Передача Объекта в аренду, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора осуществляется по акту приема-передачи и в соответствии с перечнем передаваемого оборудования согласно Приложениям 2 к Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора, и подписывается представителями Сторон.

2.2. Подписанием Договора Наймодагель удостоверяет, что сдаваемый Объект на момент передачи не заложен, не продан, не находится под арестом.

2.3. Наниматель (арендатор) несет полную ответственность за обеспечение сохранности переданного имущества, за случайную гибель или случайное повреждение переданного Объекта, 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. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. За временное владение и пользование Объектом площадью 919,49 кв.м. ежемесячная арендная плата составляет **1 692 578 (Один миллион шестьсот девяносто две тысячи пятьсот семьдесят восемь)** тенге без учета НДС (далее - арендная плата).

3.2. Арендная плата за первый месяц владения и пользования Объектом составляет **1 592 780 (Один миллион пятьсот девяносто две тысячи семьсот восемьдесят)** тенге без учета НДС.

3.3. Общая сумма арендной платы (Цена Договора) составляет **16 825 982 (Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать пять тысяч девятьсот восемьдесят два)** тенге без учета НДС.

3.4. Наниматель (арендатор) производит арендную плату ежемесячно, путем предоплаты в размере 100 % (сто процентов), не позднее 10-го числа текущего оплачиваемого месяца. Наниматель (арендатор) вправе осуществить оплату аренды, путем внесения предоплаты большей суммы, чем требуется настоящим пунктом, при этом такие оплаченные суммы засчитываются в следующем месяце.

3.5. В стоимость арендной платы не включена стоимость фактически понесенных затрат Нанимателем по коммунальным услугам (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение), которая производится Нанимателем отдельно по показаниям приборов учета, установленных в арендуемом Объекте, и пропорционально арендуемой площади не позднее последнего числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленных Наймодагелем счетов-фактур. Снятие (фиксация) показаний приборов учета производится Нанимателем в присутствии представителя Наймодагеля не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

3.6. В случае образования просроченной задолженности по настоящему Договору, суммы, оплачиваемые Нанимателем, направляются Наймодагелем на погашение задолженности в следующей очередности:

3.6.1. в первую очередь - сумма расходов и издержек, понесенных Наймодагелем по взысканию задолженности;

3.6.2. во вторую очередь - сумма штрафной неустойки, штрафа, пени;

3.6.3. четвертую очередь – сумма расходов за коммунальные услуги;

3.6.4. пятую очередь - сумма арендной платы.

3.7. Размер арендной платы может быть изменен по усмотрению Наймодагеля.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Наймода́тель имеет право:

4.1.1. проводить инвентаризацию и проверку на предмет наличия, состояния, целевого использования Объекта и оценки переданного в аренду Объекта и давать указания о прекращении действий, противоречащих условиям Договора;

4.1.2. давать указания, обязательные для исполнения Нанимателем, об устранении нарушений порядка эксплуатации, исправности и целевого использования Объекта;

4.1.3. требовать от Нанимателя своевременного и полного перечисления арендной платы; 4.1.4. начислить неустойку за несвоевременность внесения арендной платы;

4.1.5. продлить срок Договора, вносить изменения и дополнения в Договор или расторгнуть его по соглашению Сторон;

4.1.6. в случае нарушения Нанимателем условий Договора расторгнуть его, в соответствии с условиями Договора;

4.1.7. в любое согласованное с Нанимателем время осуществлять проверку использования Объекта в соответствии с условиями Договора, а также для проведения капитального ремонта, а в случае возникновения аварийной ситуации - незамедлительно (без согласования с Нанимателем времени);

4.1.8. устанавливать и предъявлять штрафные санкции за нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и иных требований, пользования тепловой, электрической энергией, и иных требований закрепленных в правилах, инструкциях по эксплуатации нежилых помещений, а также предусмотренных законодательством Республики Казахстан и настоящим Договором.

4.1.9. осуществлять внутренние проверки по соблюдению требований законодательства РК по пожарной безопасности, по санитарно-эпидемиологическим нормам, по охране окружающей среды, а также предъявлять письменные указания об устранении нарушений соблюдения вышеуказанных требований;

4.1.10. в случае нарушения Нанимателем сроков оплаты арендной платы на 30 (тридцать) календарных дней, Наймода́тель вправе ограничить (запретить) доступ Нанимателя на территорию Объекта до момента погашения задолженности, при этом начисление арендной платы в период ограничения не прекращается;

4.1.11. производить проверку деятельности Нанимателя в арендуемом Объекте на соответствие требований, предъявляемых к Нанимателю (Приложение 1 к Договору);

4.2. Наниматель (арендатор) имеет право:

4.2.1. самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность в арендованном Объекте в соответствии с целями и условиями Договора;

4.2.2. приступить к использованию арендованного Объекта после подписания акта приема-передачи;

4.2.3. заключить договор страхования Объекта (технического оборудования, товарноматериальных ценностей и иного имущества, находящегося в Объекте) от всех видов ущерба, повреждения, уничтожения, связанных с пожарами, кражами и другими причинами;

4.2.4. вносить предложения Наймода́телю о продлении срока Договора, о внесении изменений и дополнений или о расторжении Договора;

4.2.5. расторгнуть Договор, в случаях предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Наймода́тель обязан:

4.3.1. предоставить оригинал Акта оказанных услуг и счета-фактуры Нанимателю в срок до 7-го числа следующим за отчетным;

4.3.2. обеспечить передачу Объекта Нанимателю по акту приема-передачи в срок не более пяти календарных дней с даты заключения Договора;

4.3.3. не препятствовать Нанимателю владеть и пользоваться Объектом в установленном Договором порядке, за исключением случаев предусмотренных в подпункте 4.1.10. пункта 4.1. Договора;

4.3.4. в случае изменения условий Договора или размера арендной платы письменно уведомить об этом Нанимателя за 30 (тридцать) календарных дней до очередного срока внесения арендной платы;

4.3.5. направить Нанимателю извещение о начислении неустойки за просроченные арендные платежи;

4.3.6. в течение пяти календарных дней с даты истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора принять Объект на основании акта приема-передачи;

4.3.7. обеспечить доступ на территорию Объекта работников и посетителей Нанимателя;

4.3.8. обеспечить электрической и тепловой энергией.

4.4. Наниматель (арендатор) обязан:

4.4.1. принять Объект на основании акта приема-передачи;

4.4.2. вносить ежемесячно арендную плату путем предоплаты в размере 100 % (сто процентов) не позднее десятого числа текущего оплачиваемого месяца, оплату коммунальных услуг - не позднее последнего дня месяца, следующего за расчетным;

4.4.3. ежемесячно производить сверку расчетов с Наймодателем с предоставлением копий платежных поручений (квитанций) в течение трех рабочих дней после внесения арендной платы (штрафов, пени);

4.4.4. ежеквартально, в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, производить сверку взаиморасчетов по данным бухгалтерского учета;

4.4.5. использовать принятый Объект исключительно в целях, предусмотренных Договором и по его целевому назначению;

4.4.6. содержать Объект в надлежащем порядке, не совершать действий, способных вызвать повреждение Объекта или расположенных в нем инженерных коммуникаций;

4.4.7. обеспечить вывоз твердо-бытовых отходов, а также вывоз крупно-габаритного и строительного мусора с Объектов Наймодателя, а также с прилегающей территории;

4.4.8. соблюдать условия раздельного сбора отходов, которых придерживается Наймодатель;

4.4.9. поддерживать Объект в исправном состоянии, обеспечить его сохранность. При поломке и/или утере имущества по вине Нанимателя возместить его стоимость в размере определенном Наймодателем;

4.4.10. в случае выхода из строя отдельных элементов Объекта, инженерного оборудования, по вине Нанимателя, возместить стоимость ремонтных работ, оборудования, а также незамедлительно информировать Наймодателя о наступлении подобных обстоятельств;

4.4.11. не осуществлять без предварительного письменного разрешения Наймодателя перепланировку или переоборудование Объекта, установку нового технологического оборудования, изменение расположенных в нем сетей и коммуникаций, установку знаков, табличек, рекламы и др. вывесок, а также антенн и т.п.;

4.4.12. не использовать наименование НАО «Южно-Казахстанский университет им. М.Ауэзова» и его производные в рекламных и/или коммерческих целях, а также не осуществлять иные действия, которые могут подорвать престиж и репутацию НАО «Южно-Казахстанский университет им. М.Ауэзова», как в период действия Договора, так и по истечению его;

4.4.13. беспрепятственно допускать на Объект и земельный участок, на котором находится Объект, представителей Наймодателя, служб санитарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законодательства Республики

Казахстан и иных норм, по вопросам касающимся порядка использования и эксплуатации Объекта, в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

4.4.14. 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;

4.4.15. при расторжении или истечении срока действия Договора обеспечить возврат Объекта в течение пяти календарных дней Наймодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он был получен с учетом нормального износа;

4.4.16. в случае приведения Объекта в состояние, непригодное для использования по вине Нанимателя, в течение пяти рабочих дней со дня предоставления Наймодателем претензии и/или счета на оплату возместить стоимость испорченного имущества/оборудования/части Объекта либо восстановить его, согласовав восстановительные работы с Наймодателем ;

4.4.17. в случае причинения Наймодателю материального ущерба при использовании Объекта, в течение пяти рабочих дней со дня предоставления Наймодателем претензии возместить стоимость испорченного имущества/оборудования/части Объекта либо восстановить его, при этом согласовать восстановительные работы с Наймодателем;

4.4.18. соблюдать требования охраны труда и техники безопасности при производстве работ, применять исправные инструменты и приспособления при производстве работ в арендованном Объекте;

4.4.19. обеспечить эффективное использование энергоресурсов (воды, электричества, отопления);

4.4.20. исполнять письменные указания об устранении нарушений в случае выхода из строя отдельных элементов Объекта, инженерного оборудования, по вине Нанимателя по соблюдению требований выписанных представителями Наймодателя;

4.4.21. соблюдать требования охраны труда и техники безопасности при производстве работ, применять исправные инструменты и приспособления при производстве работ в арендованном Объекте;

4.4.22. не подключать дополнительные электроприборы без согласования с Наймодателем, суммарная мощность устанавливаемого оборудования не должна превышать номинальную мощность автоматического выключателя, от которого запитан арендуемый Объект, любое изменение схемы и номинальной мощности автоматических выключателей электроснабжения помещения влечет расторжение Договора;

4.4.23. не пользоваться розетками, удлинителями, имеющими внешние повреждения, с поврежденной изоляцией электропроводов, оголенными жилами, имеющими внешнее оплавление или почернение;

4.4.24. обеспечить беспрепятственный проход к эвакуационным выходам при расстановке мебели и оборудования в офисных, административно-бытовых помещениях, а также не загромождать их иными предметами;

4.4.25. обеспечить арендуемый Объект ручными огнетушителями, в соответствии с Нормами обеспечения объектов первичными средствами пожаротушения;

4.4.26. за свой счет произвести установку приборов коммерческого учета (счетчик электроэнергии, счетчик водоснабжения) в случае отсутствия таковых. Наниматель (арендатор) совместно с Наймодателем составляет акт приема прибора коммерческого учета и начальных показаний и передает Наймодателю;

4.4.27. произвести полный расчет по Договору, подписав с Наймодателем акт сверки взаимных расчетов, в случае освобождения арендуемого Объекта до истечения срока найма (аренды) или в связи с окончанием срока Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента прекращения Договора или истечения его срока;

4.4.28. уведомлять Наймодателя при осуществлении ввоза/вывоза собственного имущества в виде мебели, оргтехники, оборудования и иных товарно-материальных ценностей;

4.4.29. в случае возникновения необходимости в проведении ремонтных, электромонтажных и иных работ в арендуемом Объекте по инициативе Нанимателя, Наниматель (арендатор) обязан заключить договор на проведение вышеуказанных работ с Наймодателем или дочерней организацией Наймодателя. При этом условия проведения данных работ и их оплата оговариваются отдельным соглашением Сторон;

4.4.30. в период имущественного найма (аренды) Объекта исполнять требования, указанные в Приложении 1 к Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5. Условия досрочного расторжения Договора

5.1. 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, иными законодательными актами.

5.2. 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 тридцатидневный срок.

5.3. Настоящий Договор может быть прекращен Наймодателем на основании его письменного уведомления с указанием в нем сроков прекращения Договора, в случае:

5.3.1. сдачи Объекта в субаренду, передачи (переуступки) своих прав и обязанностей по Договору другому лицу без письменного согласия Наймодателя;

5.3.2. нецелевого использования Объекта Нанимателем, переданного по Договору;

5.3.3. если Наниматель (арендатор) нарушил обязательства, предусмотренные пунктом 4.4. Договора.

5.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных пунктами 5.3. и 8.2. Договора Наниматель (арендатор) подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на прекращение действия Договора. При этом Стороны пришли к соглашению, что Договор будет считаться расторгнутым по соглашению Сторон и равнозначным подписанному Сторонами соглашению о расторжении Договора.

6.5. Наниматель (арендатор) вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон, путем подписания соответствующего соглашения о расторжении.

6. Ответственность Сторон

6.1. Наймодатель не несет ответственности за сохранность имущества и ценностей, находящихся в арендуемом Объекте.

6.2. Наймодатель не несет ответственности за любые убытки Нанимателя, связанные или возникшие в ходе исполнения Договора.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения переданного Объекта в течение срока действия Договора несет Наниматель (арендатор), за исключением наступления случаев форсмажорных обстоятельств.

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

6.5. За использование Объекта не по целевому назначению, предусмотренному пунктом 1.2. Договора, Наниматель (арендатор) уплачивает Наймодателю неустойку в размере

0,5 % (ноль целых пять десятых процента) от суммы месячной арендной платы за каждый календарный день нецелевого использования Объекта.

6.6. За невыполнение условий, предусмотренных подпунктом 4.4.12. пункта 4.4. Договора, Наймодатель вправе взыскать с Нанимателя штраф в размере 100 (сто) МРП за каждое такое нарушение.

6.7. За не соответствие, а также невыполнение требований, предъявляемых к Нанимателю (Приложение 1 к Договору), Наймодатель вправе взыскать с Нанимателя штраф в размере 0,5 % (ноль целых пять десятых процента) от суммы Договора за каждый выявленный факт нарушения.

6.8. За нарушение требований по пожарной безопасности, ненадлежащую эксплуатацию технических средств, электро-бытового оборудования на Объекте, не повлекших причинение ущерба, а также за несоблюдение норм санитарных правил Наниматель (арендатор) оплачивает штраф в размере 20 (двадцати) МРП за каждое такое нарушение.

6.9. За не исполнение письменных указаний Наймодателя об устранении нарушений предусмотренных пунктом 4.4.20 Договора, Наниматель (арендатор) оплачивает штраф в размере 20 (двадцати) МРП за каждое выявленное и не исполненное нарушение.

6.10. 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.

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

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием наступления следующих обстоятельств непреодолимой силы: наводнений, землетрясений и иных стихийных бедствий, экологических катастроф, военных действий, гражданской войны, народных волнений, массовых беспорядков или забастовок, актов государственных органов, которые Стороны не могли предвидеть и которые непосредственно повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств по Договору. Срок исполнения обязательств Стороной, подвергшейся влиянию обстоятельств непреодолимой силы, передвигается на период действия таких обстоятельств.

7.2. Сторона, для которой станет невозможным исполнение своих обязательств по Договору обязана:

7.2.1. в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить об этом другую Сторону. В уведомлении должны содержаться подробные характеристики обстоятельств непреодолимой силы, состояния Объекта, возможные последствия и меры, которые намерена предпринять Сторона для сведения к минимуму последствий таких обстоятельств;

7.2.2. в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления вышеуказанных обстоятельств непреодолимой силы обеспечить за свой счет предоставление другой Стороне документа, выданного уполномоченным органом страны нахождения Стороны, которое должно содержать наименования Сторон, общее описание обязательств, вытекающих из Договора, указание на лицо, по просьбе которого выдан документ, дату и место выдачи документа, предполагаемый срок действия обстоятельств непреодолимой силы, степень влияния обстоятельств непреодолимой силы на исполнение обязательств по Договору. При этом факты, являющиеся общеизвестными, не требуют доказательств.

7.3. Стороны согласились, что в случае несоблюдения вышеуказанных условий оформления документа о действии обстоятельств непреодолимой силы, сроков уведомления,

предоставления документа никакие обстоятельства не будут рассматриваться как обстоятельства непреодолимой силы и обязательства Сторон по Договору не могут быть сняты или ограничены каким-либо образом.

7.4. В случае, если обстоятельства, указанные в настоящем разделе, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор, предупредив об этом другую Сторону не менее чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. При этом Стороны должны провести взаиморасчеты за фактический срок исполнения Договора, и после этого ни одна из Сторон не будет иметь право требовать у другой Стороны возмещения каких-либо убытков.

7.5. Наниматель (арендатор) не несет ответственность за выплату неустоек или расторжение Договора в силу невыполнения его условий, если задержка с выполнением Договора является результатом форс-мажорных обстоятельств.

8. Особые условия

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «04» марта 2024 года, и действует до 31.12.2024 года.

8.2. В случае прекращения действия договора, на основании которого у Наймодателя возникло право владения Объектом и, настоящий Договор автоматически прекращает свое действие. В данном случае Наймодатель в течение 10 (десяти) календарных дней уведомляет Нанимателя о прекращении действия настоящего Договора с даты, указанной в таком уведомлении.

8.3. В случае возникновения необходимости в проведении ремонтных, электромонтажных и иных работ в арендуемом Объекте по инициативе Нанимателя, Наниматель (арендатор) заключает договор на проведение вышеуказанных работ с Наймодателем или его дочерней организацией. При этом условия проведения данных работ их оплата оговариваются отдельным соглашением Сторон.

8.4. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

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

8.6. Все неотделимые изменения и улучшения, произведенные Нанимателем на Объекте, являются собственностью Наймодателя и не подлежат возврату и возмещению при прекращении действия Договора, в том числе в случае досрочного расторжения Договора. В случае договоренности Сторон отделимые изменения и улучшения, произведенные Нанимателем, являются собственностью Наймодателя.

8.7. Начисления арендной платы за сдачу в имущественный наем (аренду) производятся со дня подписания акта приема-передачи до момента возврата Объекта Наймодателю по акту приема-передачи.

8.8. В случае расторжения или изменения Договора Наймодатель имеет право требовать возвращения того, что было исполнено им по обязательству до момента расторжения или изменения Договора.

8.9. В случае досрочного расторжения Договора и/или прекращения Договора, обязательства Нанимателя в части взаиморасчетов и возмещения реального ущерба не прекращаются до полного исполнения обязательств и до полного возмещения реального ущерба соответственно.

8.10. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Нанимателя оплаченная авансом арендная плата не возвращается.

8.11. В случае реорганизации, продажи доли уставного капитала одной из Сторон, Договор не теряет своей юридической силы и имеет действительную силу для правопреемников Сторон.

9. Порядок рассмотрения споров

9.1. Споры между Сторонами, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия в установленном порядке в соответствии с законодательством Республики Казахстан в Специализированном межрайонном экономическом суде города Астаны.

10. Прочие условия

10.1. К Договору прилагаются:
 Приложение 1- техническая спецификация;
 Приложение 2 - Перечень объектов и имущества передаваемых в аренду.
 Приложение 3 - акт приема-передачи помещения.

10.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

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

10.4. Отношения, не описанные Договором, регулируются законодательством Республики Казахстан.

11. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Наймодатель:

Наниматель:

НАО « Южно-Казахстанский университет
 им. М.Ауэзова»

Адрес: г. Шымкент, пр. Тауке Хана, 5
 БИН 990240005557

ИИК KZ9894815KZT22032170

в АО "Евразийский Банк"

БИК EURKZKA

Вр.и.о. председателя правления-ректора

ИП Смаилов А.К.

РК, г.Шымкент, Куншыгыс, 55А

ИИН 820916301029

ИИК KZ82722S000012845143

АО "Kaspi Банк"

Руководитель

Нурманбетов К.Э.

Смаилов К.А.



Приложение 1 к договору
имущественного найма (аренды)
помещений №1 от 04.03.2024г.

Техническая спецификация

1. Наименование: «Аренда помещения под столовую»

№	Наименование аренды	Ед. изм.	Кол-во, кв.м.	Цена в месяц, в тенге без учета НДС, тенге	Сроки аренды	Местонахождение
1	Аренда помещения под столовую	кв.м	102,3	147 790	с 4 марта 2024г. по 31 декабря 2024г.	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, - главный учебный корпус, 1 этаж, помещение №145
2	Аренда помещения под столовую	кв.м	275,34	380 312	с 4 марта 2024г. по 31 декабря 2024г.	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, - учебный корпус №2, 2 этаж, помещение б/н
3	Аренда помещения под столовую	кв.м	99,77	368 950	с 4 марта 2024г. по 31 декабря 2024г.	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, - учебный корпус №5, 1 этаж, помещение №110
4	Аренда помещения под столовую	кв.м	318,1	603 547	с 4 марта 2024г. по 31 декабря 2024г.	г.Шымкент, улица Т.Тажикаева, 2, - учебный корпус №8, 1 этаж, помещение б/н
5	Аренда помещения под буфет	кв.м	123,98	191 979	с 4 марта 2024г. по 31 декабря 2024г.	г.Шымкент, улица М.Х.Дулати, 198, - студенческое общежитие №5, 1 этаж, помещение б/н

2. Технические и качественные характеристики, предъявляемые к потенциальному Нанимателю (арендатору):

1.1. Потенциальный Наниматель (арендатор) должен руководствоваться и соблюдать санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам общественного питания», утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 23 апреля 2018 года № 186; «Об утверждении стандартов питания в организациях здравоохранения и образования», утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 21 декабря 2020 года №КР ДСМ-302/2020.

1.2. Потенциальный Наниматель (арендатор) берет на себя обязательство перед Наймодателем на осуществление деятельности в период не менее 1 года с возможностью пролонгации договора по согласованию сторон.

№	3. Описание требований, предъявляемых к Нанимателю.
1	Рабочие часы столовой: ежедневно с 8:30 час до 17:30 час без перерывов, выходной – суббота, воскресенье. Возможно изменение графика по согласованию с Наймодателем.
2	Наличие широкого ассортимента (количество) блюд. Наниматель (арендатор) должен обязательно предусмотреть диетический комплекс, а также вегетарианские блюда. Предоставить меню (список предлагаемых блюд и напитков) с указанием цен и граммовки.
3	Количество грамм на виды блюд: 1) супы - не менее 250 гр. 2) горячее (второе блюдо) - не менее 200 гр. 3) салаты - не менее 150 гр. 4) десерт - не менее 100 гр.
4	Обеспечить услугой «Еда и напитки на вынос» в соответствующей и удобной таре.
5	Предоставить по согласованию с Наймодателем дополнительную услугу по обеспечению горячего питания на вынос в общежития и корпуса Наймодателя
6	Наличие в штате не менее 1 повара с опытом работы в сфере общественного питания не менее 2-х лет. Наниматель (арендатор) должен предоставить медицинской службе (и/или службе охраны труда и техники безопасности) НАО «Южно-Казахстанский университет имени М.Ауэзова» копии медицинских книжек на весь персонал.
7	Приемка пищевых продуктов и продовольственного сырья в столовую должны осуществляться при наличии документов, удостоверяющих их качество и безопасность (декларации о соответствии, ветеринарные справки, акты экспертизы и т.д.).
8	Униформа персонала в едином стиле обязательна, чистая и выглаженная, наличие бейджей с именами обслуживающего персонала. Приветливый персонал, соблюдающий нормы этикета. Знание государственного языка (не менее одного из обслуживающего персонала).
9	Влажная уборка в арендуемом помещении должна проводиться не менее 2-х раз в день, а также поддержание чистоты при необходимости
10	Стоимость арендной платы не включает в себя коммунальные услуги. Коммунальные услуги оплачиваются Нанимателем (арендатором) отдельно, согласно показаниям приборов учета (горячей/холодной воды, электроэнергий).
11	Обязательное наличие POS терминалов оплаты, международные платежные системы Visa, MasterCard.

12

Оформление, переоснащение, перепланировка арендуемого помещения осуществляется за собственные средства Нанимателя (арендатора), строго по согласованию с Наймодателем.

Наймодатель:



Наиматель:
НАО «Южно-Казахстанский университет им. М.Ауэзова»
К.Нурманбетов

ИП Смаилов К.А.



Смаилов К.А.

М.П.

Приложение 2 к договору
имущественного найма (аренды)
помещения №1 от 04.03.2024г.

Перечень объектов и имущества передаваемых в аренду
г. Шымкент «04» марта 2024 года
Табл. 1

Перечень передаваемого в аренду объектов

№ п/п	Наименование помещения	Назначение	Местонахождение	Примечание
1	Главный учебный корпус, 1 этаж, помещение №145	Помещения под столовую	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5	102,3 кв.м.
2	Учебный корпус №2, 2 этаж, помещение б/н	Помещения под столовую	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5	275,34 кв.м.
3	Учебный корпус №5, 1 этаж, помещение №110	Помещения под столовую	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5	99,77 кв.м.
4	Учебный корпус №8, 1 этаж, помещение б/н	Помещения под столовую	г.Шымкент, улица Т.Тажимаева, 2	318,1 кв.м.
5	Студенческое общежитие №5, 1 этаж, помещение б/н	Помещения под буфет	г.Шымкент, улица М.Х.Дулати, 198	123,98 кв.м.

Табл. 2*

Перечень передаваемых в аренду имущества (основных средств):

№	Наименование основных средств (в данной строке указываются мебель, оборудование, товарно-материальные ценности, а также такие составляющие как: окна, двери, пол, крыльцо, фасад, оборудование, инженерные коммуникации, отопление, горячее и холодное водоснабжение, газоснабжение, электротехническое оборудование и т.п. в случае их наличия в сдаваемом Объекте).	Инвентарный номер	Единица измерения	Кол-во
1			шт.	

* заполняется при наличии имущества (основных средств) передаваемых в аренду

Наймодатель  К. Нурманбетов



Наниматель  Смаилов К.А.



АКТ приема-передачи

г. Шымкент

«04» марта 2024 года

НАО « Южно-Казахстанский университет им. М.Ауэзова» именуемое в дальнейшем «Наймодатель» в лице вр.и.о. Председателя Правления – ректора Нурманбетова К.Э., действующего на основании приказа № 2-ж/к от 03 января 2024 года, с одной стороны, и ИП Смаилов К.А., именуемое в дальнейшем «Наниматель (арендатор)» в лице Смаилова К.А., действующего на основании Свидетельство, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем.

1. В соответствии с условиями договора имущественного найма (аренды) помещений от «04» марта 2024 года №1 (далее - Договор), Наймодатель передает, а Наниматель (арендатор) принимает в имущественный наем (аренду) следующее имущество (далее - Объект), расположенного по адресу:

- г.Шымкент, Тауке хана, 5, - **главный учебный корпус**, 1 этаж, помещение №145;
- г.Шымкент, Тауке хана, 5, - **учебный корпус №2**, 2 этаж, помещение б/н;
- г.Шымкент, Тауке хана, 5, - **учебный корпус №5**, 1 этаж, помещение №110;
- г.Шымкент, улица Т.Тажигаева, 2 - **учебный корпус №8**, 1 этаж, помещение б/н;
- г.Шымкент, улица М.Х.Дулата, 198 – **студенческое общежитие №5**, 1 этаж, помещение б/н;

Табл. 1

Перечень передаваемых в аренду объектов

№ п/п	№ помещения	Назначение	Кол-во ключей	Примеч ание
1	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, - главный учебный корпус , 1 этаж, помещение №145	Помещения под столовую	1	102,3 кв.м.
2	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, - учебный корпус №2 , 2 этаж, помещение б/н	Помещения под столовую	1	275,34 кв.м.
3	г.Шымкент, проспект Тауке хана, 5, - учебный корпус №5 , 1 этаж, помещение №110	Помещения под столовую	1	99,77 кв.м.

