

Приложение № 4

Утверждены
решением Правления
корпоративного фонда
«University Medical Center»

« 8 » февраля 2018 года № 2



Правила предоставления в имущественный наем (аренду) нежилых помещений корпоративного фонда «University Medical Center»

г. Астана, 2018 г.

Содержание

1. Термины и определения.....	2
2. Основные положения предоставления в имущественный наем (аренду) объектов.....	3
3. Порядок подачи заявки потенциальным Нанимателем.....	4
4. Рассмотрение заявок потенциальных Нанимателей.....	5
5. Порядок деятельности Комиссии.....	6
6. Порядок установления и пересмотра арендной платы.....	6
7. Порядок заключения Договора, передачи и условия возврата объекта Фонду.....	7
8. Требования к потенциальному Нанимателю при предоставлении в имущественный наем (аренду) объекта.....	8
9. Ответственность.....	8
10. Заключительные положения.....	9
11. Приложение №1.....	10
12. Приложение №2.....	11
13. Приложение №3.....	12
14. Приложение №4.....	13
15. Приложение №5.....	15
16. Приложение №6.....	16
17. Приложение №7.....	17

1. Настоящие Правила предоставления в имущественный наем (аренду) нежилых помещений корпоративного фонда «University Medical Center» (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским Кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан «О некоммерческих организациях» и определяют порядок предоставления в имущественный наем (аренду) нежилых помещений корпоративного фонда «University Medical Center» (далее – Фонд), находящихся в собственности, доверительном управлении и на иных правовых основаниях.

1. Термины и определения

2. В настоящих Правилах используются следующие термины и определения:

1) **арендная плата** – сумма денежных средств, подлежащая к оплате за объект найма за период (год, месяц, день) согласно Договору имущественного найма (аренды) (далее – Договор);

2) **минимальная стоимость 1 кв.м. передаваемого в имущественный наем (аренду) нежилого помещения** – стоимость, рассчитываемая исходя из базовой ставки, учитывающей себестоимость расходов на помещение. Базовая ставка умножается на коэффициент, устанавливаемый в зависимости от размера площади арендуемого помещения, в соответствии с расчетными показателями, указанными в Приложении 6 к настоящим Правилам;

3) **Наниматель** – физическое или юридическое лицо, получившее объект во временное владение и пользование на условиях, предусмотренных Договором имущественного найма (аренды);

4) **объект** – нежилое помещение либо часть помещения, находящееся в собственности либо на праве доверительного управления или на другом правовом основании у Фонда;

5) **Центр** – структурное подразделение Фонда, осуществляющее часть функций Фонда, от имени и в интересах Фонда в пределах, установленных Положением о Центре;

6) **Филиал** – обособленное подразделение Фонда, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все или часть его функций, в том числе функции представительства;

7) **потенциальный Наниматель** – физическое или юридическое лицо, претендующее на заключение Договора имущественного найма (аренды);

8) **Комиссия** – постоянно действующий орган, единый для Центров/Филиалов, создаваемый на основании приказа Председателя Правления Фонда, либо лицом им уполномоченным, в целях рассмотрения заявок и отбора Нанимателей;

9) **имущественный наем (аренда)** – предоставление объектов Фонда во временное владение и пользование;

10) **Ответственное подразделение** – структурное подразделение Фонда, ответственное за правовое, информационное, финансово-экономическое обеспечение, ведение бухгалтерского учета и отчетности, организацию медицинской помощи, закупок для предоставления в имущественный наем (аренду) нежилых помещений Фонда.

2. Основные положения предоставления в имущественный наем (аренду) объектов

3. Предоставление в аренду объекта путем прямого заключения Договора имущественного найма (аренды) осуществляется Фондом, на основании письменного обращения потенциального Нанимателя, в следующих случаях:

1) в целях проведения конференций, тренингов, семинаров, форумов, выставок, культурно-массовых мероприятий сроком до 1 (одного) месяца;

2) операторам связи для установки антенн, мачт связи и прочего оборудования связи;

3) для установки банкоматов, мультикасс, вендинговых аппаратов (аппараты продуктов питания, аппараты фильтрации воды, аппараты для кофе машин и т.д.);

4) организациям Назарбаев Университет.

4. Объект предоставляется в имущественный наем (аренду) с имуществом или без него в соответствии с целевым назначением.

5. Ответственное подразделение Фонда за финансово-экономическое обеспечение, формирует объявление о соискании потенциального Нанимателя по форме, согласно Приложению 1 к настоящим Правилам, за исключением случаев, предусмотренных в п.3 настоящих Правил, которое публикуется на Интернет-ресурсе Фонда, на основании следующих сведений:

1) от Центра/Филиала - о наличии объектов для сдачи в имущественный наем (аренду) с указанием целевого назначения, включая информацию о местонахождении, площади, сроке имущественного найма (аренды) по форме, согласно Приложению 2 к настоящим Правилам, о технической спецификации, требований к потенциальному Нанимателю, о критериях выбора потенциального Нанимателя, по форме согласно Приложениям 3, 4 к настоящим Правилам, утвержденных руководителем Центра/Филиала и согласованных с Ответственными подразделениями Фонда;

2) о базовой ставке для расчета минимальной стоимости 1 кв.м. передаваемого в имущественный наем (аренду) объекта.

6. Ответственное подразделение Фонда за информационное обеспечение, размещает объявление о соискании потенциального Нанимателя, с указанием

требований и критерий отбора к потенциальным Нанимателям на Интернет-ресурсе Фонда (<http://umc.org.kz/>).

Объявление о соискании потенциального Нанимателя действительно в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня публикации объявления по соответствующему объекту аренды.

3. Порядок подачи заявки потенциальным Нанимателем

7. Для рассмотрения вопроса о предоставлении объекта в аренду потенциальные Наниматели предоставляют в Фонд в письменном виде подписанную первым руководителем, либо уполномоченным лицом и скрепленную печатью (при ее наличии) Заявку с сопроводительным письмом по форме, согласно Приложению 5 к настоящим Правилам, по адресу: Республика Казахстан, 010000, город Астана, ул. Керей, Жанибек хандар 5/1, в которой указывают:

- 1) контактные данные, включающие в себя: наименование, юридический адрес (для юридических лиц), номер удостоверения личности (паспорта), фамилия, имя, отчество, место жительства (для физических лиц), банковские реквизиты потенциального Нанимателя;
- 2) наименование, местонахождение, площадь объекта, предоставляемого в имущественный наем;
- 3) цель аренды;
- 4) сроки аренды;
- 5) подтверждение того, что потенциальный Наниматель ознакомлен и согласен с условиями проекта Договора имущественного найма (аренды) и настоящими Правилами;
- 6) согласие на соблюдение требований международных стандартов аккредитации JCI;
- 7) предлагаемую арендную плату, которая не может быть ниже минимальной стоимости 1 кв.м. передаваемого в имущественный наем (аренду) объекта;
- 8) виды сопутствующих услуг, которые потенциальный Наниматель будет оказывать в рамках аренды объекта, в случае указания подобного требования в перечне планируемых к предоставлению в имущественный наем (аренду) объекта;
- 9) техническую спецификацию, подтверждение требований, предъявляемых к потенциальному Нанимателю, критериев выбора (в случае указания подобного требования в объявлении).

8. К заявке прилагаются нотариально засвидетельствованные копии или бумажные копии следующих документов:

для юридических лиц – справки о регистрации (перерегистрации) юридического лица, Устав, лицензии и/или другие документы, подтверждающие

право на осуществление той или иной деятельности согласно требованиям технической спецификации либо в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

для индивидуальных предпринимателей – уведомление либо документ о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (который распечатывает ответственное подразделение за финансово-экономическое обеспечение с сайта Комитета государственных доходов МФ РК во вкладке электронный сервис «поиск налогоплательщиков»);

для физических лиц – документ удостоверяющий личность физического лица, адресная справка.

4. Рассмотрение заявок потенциальных Нанимателей

9. Потенциальный Наниматель представляет только одну заявку на объект аренды. После приема заявки Фондом не допускается внесение изменений и/(или) дополнений.

Допускается отзыв потенциальными Нанимателями поданных заявок до истечения срока их представления.

Представление потенциальным Нанимателем заявки является формой выражения его согласия осуществить аренду соответствующего объекта аренды с соблюдением условий, предусмотренных в проекте Договора аренды, в соответствии с Приложением 7 к настоящим Правилам.

10. По истечении срока представления заявок Комиссией производится сопоставление заявок по объекту аренды по критериям выбора потенциального Нанимателя, в соответствии с Приложением 4 к настоящим Правилам.

Объект предоставляется в аренду потенциальному Нанимателю, набравшему максимальное количество баллов.

11. В случае, если наибольшее количество баллов набрали несколько потенциальных Нанимателей, объект предоставляется в аренду потенциальному Нанимателю заявка которого поступила ранее.

12. В случае, когда заявка поступает от одного потенциального Нанимателя, Комиссия рассматривает данную заявку, при условии соблюдения всех требований объявления.

13. Если в течение срока представления заявок не представлена ни одна заявка от потенциального Нанимателя, то осуществляется повторная публикация объявления по соответствующему объекту аренды.

14. Заседания Комиссии проводятся в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты истечения срока действия объявления о соискании Нанимателя по соответствующему объекту аренды.

15. Решение Комиссии оформляется соответствующим протоколом в течение 3 (трех) рабочих дней с даты проведения заседания Комиссии.

16. Ответственное подразделение Фонда за информационное обеспечение, размещает протокол на Интернет-ресурсе Фонда.

17. После подписания протокола заключается Договор имущественного найма (аренды) объекта.

5. Порядок деятельности Комиссии

18. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Республики Казахстан и настоящими Правилами. Комиссия формируется из председателя, заместителя, представителей из каждого Центра/Филиала и секретаря.

19. Состав Комиссии утверждается приказом Председателя Правления Фонда, либо лицом им уполномоченным. Проект приказа подготавливает ответственное подразделение за финансово-экономическую деятельность Фонда.

20. Комиссия должна состоять из нечетного числа членов, и включать не менее пяти человек.

21. Решение принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов принятым считается решение, за которое проголосовал председатель Комиссии или его заместитель, в случае отсутствия председателя Комиссии.

22. Председатель Комиссии осуществляет руководство работой Комиссии, утверждает повестку очередного заседания Комиссии, созывает при необходимости его заседания, подписывает протоколы заседаний.

23. Во время отсутствия председателя Комиссии его функции выполняет заместитель.

24. Секретарь не является членом Комиссии и не имеет права голоса при принятии Комиссией решений. По итогам заседания Комиссии секретарь оформляет протокол и обеспечивает его подписание.

6. Порядок установления и пересмотра арендной платы

25. Базовая ставка рассчитывается в начале каждого финансового года, путем суммирования себестоимости расходов на содержание 1 кв.м. передаваемого в имущественный наем (аренду) объекта, ответственным подразделением за финансово-экономическое обеспечение Фонда.

Значение коэффициента, применяемого при расчете минимальной стоимости 1 кв.м. передаваемого в имущественный наем (аренду) объектов, а также размер оплаты рассчитываемого вне зависимости от коэффициента, приведен в Приложении 6 к настоящим Правилам.

26. В случае наличия приборов учета расхода водоснабжения и канализации, а также электроэнергии в пределах площади объекта, оплата

данных коммунальных услуг производится Нанимателем отдельно по показаниям приборов.

27. Размер арендной платы может изменяться в соответствии с условиями Договора.

7. Порядок заключения Договора, передачи и условия возврата объекта Фонду

28. Заключение Договора осуществляется Фондом по форме, согласно Приложению 7 к настоящим Правилам, в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан, Правилами и внутренними документами Фонда.

29. Центр/Филиал в течение 10 (десяти) рабочих дней, с даты подписания протокола Комиссией, осуществляет следующее:

- 1) формирует проект Договора и полностью парафирует его;
- 2) согласовывает проект Договора со всеми руководителями ответственных подразделений Фонда;
- 3) подписывает проект Договора директором Центра/Филиала, либо лицом им уполномоченным в случае предоставления объекта в имущественный наем на территории Центра/Филиала;
- 4) направляет потенциальному Нанимателю Договор в четырех экземплярах (один из которых предназначен для Нанимателя, три - для Фонда).

30. Договор должен быть подписан потенциальным Нанимателем в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня предоставления проекта Договора.

31. Контроль за своевременным подписанием Договора обеими сторонами осуществляется Центром/Филиалом.

32. Комиссия на основании письменного обращения Нанимателя вправе продлить действие Договора имущественного найма (аренды) на новый срок при условии надлежащего исполнения договора Нанимателем путем подписания соответствующего дополнительного соглашения либо заключения нового Договора имущественного найма (аренды), при этом решение Комиссии оформляется протоколом.

33. В случае окончания срока действия Договора или в случае досрочного расторжения Договора, Наниматель в течение 5 (пяти) рабочих дней возвращает объект имущественного найма (аренды) Центру/Филиалу по акту приема-передачи в первоначальном состоянии, а также свободным от долгов и иных обязательств (арендная плата, коммунальные услуги и др.).

34. Контроль за неисполнением или ненадлежащим исполнением Нанимателем обязательств в соответствии с условиями Договора и настоящими Правилами осуществляется ответственным подразделением за финансово-экономическую деятельность Фонда.

35. Ответственное подразделение имеет право проводить опрос потребителей о качестве реализуемых товаров, оказываемых услуг. Негативные

отзывы от потребителей могут являться одним из оснований расторжения Договора имущественного найма (аренды) по инициативе Фонда.

36. Фонд на основании решения первого руководителя или иного уполномоченного лица вправе на любом этапе отказаться от процедуры имущественного найма (аренды).

8. Требования к потенциальному Нанимателю при предоставлении в имущественный наем (аренду) объекта

37. Потенциальный Наниматель должен соответствовать требованиям, предусмотренным в технической спецификации в соответствии с Приложением 3 настоящих Правил.

38. Наниматель при аренде объекта, обеспечивает соблюдение требований нормативных правовых актов в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

39. Фонд вправе проверять разрешительные документы, соблюдение санитарно-эпидемиологических требований, стандартизации и качества.

40. Наниматель в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения обеспечивает проведение лабораторно-инструментальных исследований в установленные сроки.

Фонд имеет право проводить контроль проведения Нанимателем лабораторно-инструментальных исследований в установленные сроки.

41. Наниматель в соответствии с подпунктом 4) пункта 4 статьи 90 Кодекса Республики Казахстан «О здоровье народа и системе здравоохранения», а также требованиями нормативных правовых актов в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения обеспечивает производственный контроль, предусматривающий мероприятия, направленные изготовителем на обеспечение безопасности пищевой продукции в процессе производства (изготовления), оборота и утилизации, выполнения работ и оказания услуг, включающие в себя проведение лабораторных исследований и испытаний.

9. Ответственность

42. Все структурные подразделения несут ответственность за достоверность предоставляемой информации при формировании перечня предоставляемых в имущественный наем (аренду) объектов.

10. Заключительные положения

43. Потенциальные Наниматели вправе обжаловать в установленном законодательством порядке действия (бездействия) Фонда, если их действия нарушают права и законные интересы потенциального Нанимателя.

44. Отношения, не регламентированные настоящими Правилами, регулируются законодательством Республики Казахстан и внутренними документами Фонда.

45. Изменения и дополнения в Правила могут быть внесены решением Правления Фонда.

Приложение 1 к Правилам
предоставления в имущественный
наем (аренду) нежилых помещений

Объявление
о соискании потенциального Нанимателя для передачи в имущественный наем
(аренду) нежилых помещений

№	Наименование	
1	Полное наименование Фонда	
2	Адрес местонахождения Фонда	
3	Наименование объекта аренды	
4	Местонахождение объекта аренды	
5	Площадь объекта аренды	
6	Целевое назначение объекта аренды	
7	Сроки аренды объекта	
8	Техническая спецификация	
9	Требования к потенциальному Нанимателю	
10	Оцениваемые критерии выбора потенциального Нанимателя	
11	Минимальная стоимость 1 кв.м.	
12	Форма Заявки потенциального Нанимателя	

Ф.И.О. должность и подпись работников подразделения ответственного за финансово-экономическую обеспечение Фонда, контактный телефон.

**Приложение 2 к Правилам
предоставления в имущественный
наем (аренду) нежилых помещений**

УТВЕРЖДЕН
Руководителем Центра/ Филиала/

Согласован с
ответственными
подразделениями

**Перечень планируемых к предоставлению в имущественный наем (аренду)
объектов
(наименование Центра/Филиала)**

№	Наименование	Целевое назначение передаваемых в найм (аренду) объектов	Местонахож дение	Площадь	Срок передачи в наем

Должность, Ф.И.О., подпись ответственного исполнителя

Должность Ф.И.О., подпись руководителя ответственного исполнителя

**Приложение 3 к Правилам
предоставления в имущественный
наем (аренду) нежилых помещений**

УТВЕРЖДЕНА
Руководителем Центра/ Филиала/

Согласована
с ответственными
подразделениями

Техническая спецификация

Наименование Центра/Филиала

№	Наименование объекта	Цель назначение передаваемых в найм (аренду)	местонахождение	площадь	Срок переда чи в наем
1	2	3	4	5	6

Раздел 1. Специальные квалификационные требования:

В данном разделе указываются требования, характеризующие квалификацию потенциального Нанимателя и/или его работников, в том числе к опыту работы, наличие лицензий и/или патентов, свидетельств, сертификатов и иных документов, подтверждающих право потенциального Нанимателя на имущественный наем (аренду) и другие.

Раздел 2. Технические и качественные характеристики:

Данный раздел должен содержать описание, требование к качеству, техническим характеристикам, соответствия стандартам, требованиям безопасности.

Раздел 3. Прочие характеристики:

В данном разделе указываются требования, характеристики, приложения, которые не могут быть отнесены к Разделам 1,2, в том числе:

- 1) требования о предоставлении документации и др.;
- 2) приложения, являющиеся неотъемлемой частью технической спецификации;
- 3) обучение персонала на рабочем месте.

Должность, Ф.И.О., подпись ответственного исполнителя

Согласовано:

Должность, Ф.И.О., подпись руководителя ответственного исполнителя

Приложение 4 к
Правилам предоставления
в имущественный наем (аренду)
нежилых помещений

Оцениваемые критерии выбора потенциального Нанимателя

№	Критерии	Баллы			
1.	Оценка ценового предложения	Отношение стоимости аренды, предложенная потенциальным Нанимателем к минимальной стоимости			
2.	Опыт работы на рынке товаров/услуг/ работ аналогичный оказываемым в рамках аренды (подтверждающие документы: счета-фактуры об оплате за аренду, договора аренды)	0,01 балл за каждый год (0,05 балл максимум)			
3.	Предлагаемые скидки на товары/услуги для сотрудников Фонда				
а	предоставление скидок на товары/услуги для сотрудников Фонда не менее 10%	0,01 балл			
б	предоставление скидок на товары/услуги для сотрудников Фонда 20%	0,02 балла			
в	предоставление скидок на товары/услуги для сотрудников Фонда свыше 20%	0,03 балла			
4.	Предложение сопутствующих услуг в рамках имущественного найма (аренды)	За каждый вид услуги по 0,01 баллу (0,02 балла максимум)			
5.	Предлагаемые инвестиции, работы по проведению отдельных и	0,01 отдели- мые улучше-	0,02 неотдели- мые улучшения	0,01 б/у оборудова- ние и	0,02 новое оборудова- ние и мебель

	неотделимых улучшений объекта и прочие*	ния (работы, установ- ки, монтаж, без поврежде ния объекта аренды)	(работы, установ- ки, монтаж с поврежде- нием объекта аренды)	мебель	
--	--	---	--	--------	--

Расчет суммарного коэффициента:

$$\text{Коэффициент} = S/S_{\min} + \text{БК}$$

S-стоимость аренды, предложенная потенциальным Нанимателем;

S_{min} – минимальная стоимость 1 кв.м.;

БК – баллы по другим критериям выбора.

Приложение 5 к Правилам
предоставления в имущественный
наем (аренду) нежилых помещений

Заявка потенциального Нанимателя

№	Наименование	
1	Наименование потенциального Нанимателя	
2	Юридический адрес (для юридических лиц), контакты	
3	Фамилия, имя, отчество (для физических лиц)	
4	Место жительства (для физических лиц)	
5	Номер удостоверения личности (паспорта)	
6	Банковские реквизиты потенциального Нанимателя	
7	Наименование объекта аренды	
8	Местонахождение объекта аренды	
9	Площадь объекта аренды	
10	Целевое назначение объекта аренды	
11	Срок аренды	
12	Предлагаемая арендная плата (не ниже минимальной стоимости 1 кв.м.)	
13	Техническая спецификация	
14	Подтверждение требований, предъявляемых к потенциальному Нанимателю	
15	Подтверждение критериев выбора потенциального Нанимателя	

Должность, Ф.И.О., подпись первого руководителя потенциального
Нанимателя

Приложение 6 к Правилам
предоставления в имущественный
наем (аренду) нежилых помещений

Значение коэффициента, применяемого при расчете минимальной стоимости 1 кв.м. передаваемого в имущественный наем (аренду) объектов, а также размер оплаты рассчитываемого вне зависимости от коэффициента, без учета НДС*

Фактически арендуемая площадь	Значение коэффициента
До 5 м ²	4,9
от 5-15 м ²	3,1
от 15 – 40 м ²	2,7
от 40- 100 м ²	1,8
от 100- 500 м ²	1,5
Свыше 500 м ²	1,3

Размер оплаты передаваемых в имущественный наем (аренду) объектов вне зависимости от коэффициента, устанавливается:

- 1) для одной единицы банкомата банков второго уровня, с которыми Фонд сотрудничает по зарплатным проектам, ежемесячно в размере 5 МРП, для банкоматов других банков – 10 МРП, терминалов платежей и аппаратов по торговле продуктами питания - 10 МРП, для кофе машин и аппаратов фильтрации воды - 5 МРП;
- 2) для компаний, сотрудничающие с Фондом по привлечению пациентов-бездомов;
- 3) на время проведения различных мероприятий (тренинг, семинар и т.д.) в размере 500 тенге в день за 1 м²;
- 4) для рекламно-информационной деятельности (вывеска, рекламный щит, баннер и т.д.) ежемесячно в размере 10 МРП за 1 м² рекламной площади;
- 5) для установки антенн, мачт связи и прочего оборудования связи, в размере 6 МРП за 1 м²;
- 6) за разовый заезд автомобиля в ангар, в размере 4 МРП;
- 7) для рекламно – информационной деятельности (в период проведения семинаров, конференций, мероприятий), в размере 5 МРП за 1 м² рекламной площади в день;
- 8) для проведения дистанционного обучения – 4 МРП в час.

*арендная плата рассчитывается с учетом НДС

Приложение 7 к Правилам
предоставления в имущественный
наем (аренду) нежилых помещений
корпоративного фонда «University
Medical Center»

Типовой договор имущественного найма (аренды) № _____

г. _____ « » _____ 20__ г.

Корпоративный фонд «University Medical Center» (далее Фонд), в лице _____ ФИО., действующего на основании _____ от «__» _____ 20__ года №_____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и _____ в лице _____, именуемый в дальнейшем «Наниматель», действующего на основании _____ от _____ года, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», на основании _____ от «__» _____ 20__ года, заключили настоящий договор имущественного найма (аренды) (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение, имущество в здании, находящееся по адресу: г. _____, _____, _____ этаж (далее – Помещение) под (для) _____ (указывается целевое назначение).

1.2. Наймодатель передает, а Наниматель обязуется принять и использовать Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора и своевременно вносить арендную плату.

1.3. Площадь предоставляемого в аренду Помещения составляет: _____ кв. м.

1.4. Срок аренды: с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года включительно.

1.5. Передача и возврат помещения Сторонами осуществляется на основании Акта приема-передачи, форма которого согласуется Сторонами.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наймодатель имеет право:

- 1) дать письменное согласие Нанимателю на переоборудование Помещения, расположенных в нем сетей и коммуникаций;
- 2) требовать своевременного перечисления арендной платы, размер которой установлен пунктом 3.1. настоящего Договора;
- 3) вносить изменения и дополнения в Договор по согласованию с Нанимателем;
- 4) осуществлять проверку целевого использования Помещения, проводить инвентаризацию и проверку на предмет наличия, состояния и оценки переданного в аренду Помещения, имущества и давать указания Нанимателю о прекращении действий, противоречащих условиям настоящего Договора;
- 5) давать обязательные для исполнения Нанимателем указания, об устранении нарушений порядка эксплуатации и целевого использования Помещения;
- 6) производить проверку разрешительных документов, соблюдение требований санитарно-эпидемиологических, стандартизации, качества;
- 7) Фонд имеет право проводить контроль проведения Нанимателем лабораторно-инструментальных исследований в установленные сроки;
- 8) в случае нарушения Нанимателем условий настоящего Договора расторгнуть его в одностороннем порядке.

2.2. Наниматель имеет право:

- 1) обращаться к Наймодателю за разрешением на переоборудование Помещения, расположенных в нем сетей и коммуникаций;
- 2) вносить предложения Нанимателю о внесении изменений и дополнений в Договор, или расторжении настоящего Договора.

2.3. Наймодатель обязан:

- 1) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора передать Нанимателю Помещение по акту приема-передачи в состоянии, обеспечивающем его использование по назначению;
- 2) обеспечивать бесперебойное предоставление Нанимателю коммунальных услуг (водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление), за исключением случаев, если не предоставление коммунальных услуг произошло по вине поставщиков данных услуг или обстоятельств непреодолимой силы;
- 3) обеспечивать качественное техническое обслуживание инженерных сетей и коммуникаций;
- 4) обеспечить уборку помещений общего пользования, а также прилегающую к зданию территорию.

2.4. Наниматель обязан:

- 1) принять Помещение по акту приема-передачи, обеспечить эксплуатацию Помещения в соответствии с целевым назначением;

- 2) провести за свой счет и своими силами все работы по приобретению, расстановке и подключению оборудования, мебели, необходимых для использования Помещения по целевому назначению;
- 3) содержать в чистоте и производить уборку Помещения;
- 4) своевременно и в полном объеме производить платежи за аренду Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 5) соблюдать требования международных стандартов аккредитации JCI, предоставлять необходимые сертификаты о прохождении обучения, а также иные документы согласно требований, предоставлять справки о медицинском осмотре работников, ежегодное прохождение флюорографии, в случаях указания данного требования к Нанимателям;
- 6) не производить каких-либо перепланировок, реконструкции Помещения, отделочных работ без письменного согласия Наймодателя;
- 7) предоставить список сотрудников, имеющих доступ в Помещение;
- 8) при прекращении действия Договора передать Помещение и имущество Наймодателю в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального (естественного) износа (произвести восстановительный ремонт после демонтажа отделимых улучшения объекта), за исключением случая проведения улучшения объекта, неотделимого без вреда для имущества, при этом Наниматель не имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений (произведенные Наймодателем отделимые улучшения объекта являются его собственностью);
- 9) обеспечить хранение денег, дорогостоящих изделий, ценных бумаг, документов, представляющих для Нанимателя коммерческий интерес или составляющих коммерческую тайну, в сейфах, металлических шкафах или шкафах, закрывающихся на ключ;
- 10) обеспечивать сохранность своего имущества, имущества своих сотрудников в период действия настоящего Договора;
- 11) соблюдать санитарные, эпидемиологические нормы, нормы пожарной безопасности, технику безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
- 12) в случае причинения Наймодателю материального ущерба при использовании Помещения, возместить причиненный материальный ущерб, либо в течение 5 (пяти) календарных дней устранить его собственными силами и за свой счет;
- 13) в день истечения срока аренды (найма) по настоящему Договору либо в день расторжения настоящего Договора возвратить Помещение Наймодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа, на основании акта приема-передачи;
- 14) не создавать препятствий при реализации Наймодателем своих прав по условиям настоящего Договора;

- 15) осуществлять контроль за качеством предоставляемых услуг на арендуемой площади и нести полную ответственность за Помещение;
- 16) Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя передавать помещение в пользование третьим лицам;
- 17) в случае возвращения вышеуказанного объекта аренды и имущества в ненадлежащем состоянии, Наниматель обязуется возместить Наймодателю нанесённый ущерб;
- 18) использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и по целевому назначению;
- 19) безотлагательно информировать Наймодателя обо всех неисправностях в Помещении, если такие неисправности могут привести к возникновению аварийной ситуации;
- 20) обеспечивать беспрепятственный доступ представителя Наймодателя в Помещение, для устранения аварийных ситуаций, а также для осуществления контроля использования Помещения по целевому назначению, проведения инвентаризации и проверки на предмет наличия, состояния и оценки переданного в аренду Помещения, имущества;
- 21) обеспечивать производственный контроль (касается организаций общественного питания), предусматривающее мероприятия, направленные изготовителем на обеспечение безопасности пищевой продукции в процессе производства (изготовления), оборота и утилизации, выполнения работ и оказания услуг, включающие в себя проведение лабораторных исследований и испытаний;
- 22) обеспечивать проведение лабораторно-инструментальных исследований в установленные сроки;
- 23) осуществлять контроль за качеством предоставляемых услуг и нести полную ответственность за качество реализуемой продукции;
- 24) согласовывать список реализуемых продуктов с Наймодателем;
- 25) соблюдать запрет на реализацию алкогольной продукции и табачных изделий;
- 26) соблюдать условия, предложенные Нанимателем в заявке, а именно: _____.

3 Арендная плата и порядок расчета

3.1. Сумма арендной платы Помещения за один месяц составляет _____ (_____) тенге, из расчета _____ (_____) тенге за 1 (один) кв. м. без учета НДС и включает в себя _____.

3.2. Оплата коммунальных услуг за электричество и водоснабжение производится Нанимателем в день арендной платы по факту, согласно показаний счетчиков, установленных Нанимателем.

3.3. Арендная плата вносится Нанимателем ежемесячно путем внесения предоплаты в размере 100% от месячной арендной платы до 5 (пятого) числа каждого месяца по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего Договора.

3.4. Размер арендной платы может меняться только по инициативе Наймодателя, при этом Наймодатель обязан письменно уведомить Нанимателя за 1 (один) месяц до предполагаемой даты изменения арендной платы, не чаще чем 1 раз в финансовый год.

3.5. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательств, произвести взаиморасчеты между собой.

4 Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

4.1. Если полное или частичное неисполнение, или ненадлежащее исполнение договорных обязательств было вызвано наступлением обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора, Стороны освобождаются от ответственности по Договору. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, эпидемии, акты государственных органов запретительного или ограничительного характера, война или военные действия, забастовки и иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

4.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно (в срок не позднее 5 календарных дней с даты их возникновения) письменно уведомить другую Сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств, предполагаемом сроке их действия и прекращения.

4.3. Если указанные форс-мажорные обстоятельства повлияли на возможность исполнения обязательств в срок, то этот срок соразмерно продлевается на время действия форс-мажорных обстоятельств.

4.4. Если указанные форс-мажорные обстоятельства будут длиться свыше 1 (одного) месяца, то каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом другую Сторону в срок не превышающем 10 календарных дней с даты истечения 1 месяца со дня наступления форс-мажорных обстоятельств. При этом ни одна из Сторон не будет требовать от другой Стороны возмещения убытков.

5 Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Нанимателя:

1) в случае несвоевременного внесения арендной платы, Наниматель уплачивает пеню в размере 0,1 % от неуплаченной суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, но не более 10% от суммы задолженности.

5.2. Уплата неустойки (штрафа), а также возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств.

5.3. Наймодатель не несет ответственности за деятельность Нанимателя, в том числе и за нарушение Нанимателем санитарных, эпидемиологических и иных норм, установленных законодательством Республики Казахстан.

5.4. Наниматель несет персональную ответственность за нарушения, предусмотренные в подпункте 2.4.10. пункта 2.4. настоящего Договора.

5.5. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей Стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна произвести для восстановления своих прав и интересов, утрата, порча или повреждение имущества, а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены.

5.6. Ответственность сторон, не предусмотренная нормами настоящего Договора, регулируется в соответствии с действующим законодательством РК.

6. Условия расторжения и изменения Договора

6.1. Стороны вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предупредив об этом письменно другую Сторону не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты расторжения настоящего Договора, по истечении которого Договор считается расторгнутым.

6.2. Наймодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в следующих случаях:

- 1) если Наниматель использует Помещение с нарушением условий настоящего Договора;
- 2) если Наниматель не исполняет или ненадлежащим образом исполняет обязательства по Договору;
- 3) если Наниматель умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения;
- 4) в случае просрочки Нанимателем внесения арендной платы свыше двух месяцев подряд;
- 5) по собственной инициативе Наймодателя, письменно уведомив Нанимателя не менее чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения, по истечении которых Договор считается расторгнутым;
- 6) при поступлении обоснованных жалоб со стороны потребителей. Обоснованность данных определяется Наймодателем в индивидуальном порядке;
- 7) при получении Нанимателем (касается организации общественного питания) заключения от санитарно-эпидемиологической службы о несоответствии Нанимателя (продукции Нанимателя) санитарным требованиям;

8) при несоблюдении требований налогового законодательства (невыдача чеков, неуплата налогов и др.);

9) несоблюдение условий, предложенных Нанимателем в заявке на имущественный наем (аренду).

6.3. В случае если одна из Сторон инициировала изменение, расторжение настоящего Договора, то другая сторона должна рассмотреть такие изменения или расторжение Договора в месячный срок.

Любые изменения и дополнения в Договор действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме или подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены их печатью.

6.4 Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан или по согласованию Сторон.

7. Особые условия.

7.1. Произведенные с согласия Наймодателя неотделимые улучшения не подлежат возмещению Наймодателем при прекращении действия настоящего Договора.

7.2. Для перехода к другому лицу прав Наймодателя не требуется согласия Нанимателя, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

7.3. При передаче Наймодателем другому лицу по сделке (уступка требования) право (требование) Наймодателя переходит к новому Наймодателю в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору. В частности, к новому Наймодателю переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неполученное вознаграждение (интерес).

7.4. Положения настоящего Договора, дополнительные соглашения и приложения к нему, документация и информация, связанная с его исполнением являются конфиденциальными.

7.5. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам и не использовать с целями, отличными от надлежащего исполнения обязательств по Договору, любую информацию, полученную от другой Стороны, в соответствии или касательно Договора, за исключением случаев, когда такое разглашение необходимо в соответствии с требованиями законодательства или для предоставления таких сведений судебным и иным государственным компетентным органам, участвующим в рассмотрении какого-либо вопроса, связанного с Договором.

7.6. Данные положения о конфиденциальности действуют в течение всего срока действия Договора и в течение 3 (трех) лет со дня прекращения (расторжения) Договора.

8 Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания (по договорам, подлежащим государственной регистрации – со дня их регистрации) и действует до полного исполнения обязательств по Договору.

8.2. В случае невозможности решения споров и разногласий путем взаимных переговоров, они подлежат рассмотрению в Специализированном межрайонном экономическом суде г. Астаны в судебном порядке в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

8.3. Любое уведомление, которое одна Сторона направляет другой Стороне в соответствии с настоящим договором, направляется в виде письма, телеграммы. Уведомление считается полученным в день доставки или в день, указанный в уведомлении, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

8.4. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых Нанимателю и три экземпляра - Наймодателю.

9. Местонахождения, банковские реквизит и подписи Сторон:

Наймодатель: корпоративный фонд «University Medical Center» Юридический адрес: г. Астана, р-н Есиль, пр. Кабанбай батыра, 53 Фактический адрес: _____ БИН 151 040 018 391 ИИК _____ Банк _____ БИК _____ КБЕ _____	Наниматель: Наименование _____ Фактический адрес: _____ Юридический адрес: _____ Конт. Тел. _____ Банковские реквизиты: _____
должность _____	должность _____
(ФИО) _____	(ФИО) _____