

«Estate Management Company» АҚ
ЖАЛДАУ ШАРТЫ

Осы Жалдау шарты жеке тұлғаларға, заңды тұлғаларға (филиалдар мен өкілдіктерге), дара кәсіпкерлерге, жеке тәжірибемен айналысатын адамдарға және т.б. (бұдан әрі – «Жалға алушы») үй-жайларды/ғимараттың бөліктерін/пәтерлерді, жер учаскесінің бөліктерін, тұрақ орындарын ақылы түрде уақытша иеленуге және пайдалануға «Estate Management Company» АҚ (бұдан әрі – «Жалға беруші») беру шарттары мен тәртібін айқындайды, сондай-ақ Тараптардың құқықтарын, міндеттерін, жауапкершілігін (төменде айқындалғандай), сондай-ақ Жалға беруші мен Жалға алушының арасындағы құқықтық қатынастардың өзге де ерекшеліктерін белгілейді (төменде айқындалғандай).

Осы Жалдау шарты Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 389-бабының ережелеріне сәйкес жасалатын қосылу шарты болып табылады, оның шарттары Жалға алушы Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес Жалға алушы (Жалға алушының уәкілетті өкілі) қол қойған Жалдау шартына Қосылу туралы өтініштің (бұдан әрі – «Қосылу туралы өтініш») негізінде тұтастай Жалдау шартына қосылу жолымен ғана қабылдауы мүмкін. Жалға алушы туралы мәліметтер Қосылу туралы өтініште көрсетіледі. Бұл ретте, Қосылу туралы өтініш пен Жалдау шарты тек бірыңғай құжат ретінде қаралады. Жалға алушының (оның өкілінің) Қосылу туралы өтінішке қол қоюы оның:

- Жалға алушы ешқандай ескертулер мен қарсылықтарымен Жалға шарттарын толық оқып түсінді және қабылдайтынын;
- Жалдау шартында Жалға алушы өзінің ақылыға қонымды мүдделеріне сүйене отырып, қабылдамайтын оның ешқандай ауыртпалықтың жоғын;

– Егер «Estate Management Company» АҚ-да Жалға алушы (оның өкілі) қол қойған Қосылу туралы өтініші болса, Жалға алушының Жалға алу шартында оның қолының болмауына оның Жалға алу шартын оқымағандығының/түсінбегендігінің/қабылдабағандығының дәлелі ретінде сілтеме жасауға құқысыз екенін;

- Жалдау шартының барлық ережелері Жалға алушының мүдделері мен еркіне толық сәйкес келетінін;

- Жалдау шартын жасасу және оның талаптарын орындау Жалға алушының құрылтай және өзге де құжаттарын және (немесе) Қазақстан Республикасы заңнамасының және (немесе) Жалға алушыға қолданылатын заңнаманың кез келген ережесін бұзбайды және бұзуға әкеп соқпайтынын дәлелдейді.

Жалдау шартына барлық қосымшалар (олар болған жағдайда), «Estate Management Company» АҚ Шарт шеңберінде Жалға алушыдан қабылдаған өтініштер Шарттың ажырамас бөлігі болып табылады.

ТЕРМИНДЕР МЕН АНЫҚТАМАЛАР

Бас әріппен жазылған және Жалдау шартының мәтінінде, сондай-ақ Қосылу туралы өтініштерде және оның қосымшаларында қолданылатын терминдер, егер Жалдау шартының мәтінінде өзгесі көзделмесе, мынандай мағыналарға ие.

1. **«Шарт»** – осы Жалдау шарты, оның барлық қосымшалары, соның ішінде Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының талаптарына негізделген Шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын Қосылу туралы өтініштер.

2. **«Қосылу туралы өтініш»** - Жалға алушының (оның өкілінің) Шартқа қосылу ниетін, сондай-ақ Шартқа қосылу үшін қажетті өзге де мәліметтер мен талаптарды қамтитын жазбаша ерік білдіруі.

3. **«Ғимарат»** – Жалға берушіге меншік құқығында тиесілі, мәліметтері Қосылу туралы өтініштің 10-тармағында көрсетілген, Бизнес-орталығы/ Сауда-қонақ үй кешені (бұдан әрі – «СҚК») Тұрғын үй кешені.

4. **«Жалдау объектісі»** – осы Шарттың талаптарына сәйкес Жалға алушыға жалға берілетін, мәліметтері Қосылу туралы өтініштің 11-тармағында көрсетілген Үй-жай/Ғимараттың бір бөлігі, жер учаскесінің бір бөлігі, тұрақ орны.

5. **«Жалдау Объектісін қабылдау-тапсыру актісі»** – Жалға беруші белгілеген нысан бойынша Тараптар жасаған Шарт талаптарымен Жалға берушінің Жалдау объектісін Жалға алушыға тиісінше беру фактісін растайтын құжат.

6. **«Жалдау Объектісін тапсыру-қабылдау актісі»** – Жалға алушының Жалға беруші белгілеген нысан бойынша Тараптар жасаған Шарт талаптарымен Жалдау Объектісін Жалға берушіге тиісінше тапсыру (қайтару) фактісін растайтын құжат.

7. **«Ережелер»** – мәліметтері Қосылу туралы өтініштің 10-тармағында көрсетілген Бизнес-орталықтың/ СҚК/ ТК тәртіп Ережелері. Үй-жайлар иелерінің кооперативімен белгіленетін «Essentia Apartments» ТК Ережелерінен басқа Ережелер <https://emc-plc.com> сайтында жарияланған, осы Шарттың әрекет ету мерзімінде Жалға алушыға қолданылады және Жалға алушы оларды сақтауға міндетті (оларға енгізілуі мүмкін өзгерістерді ескере отырып). Осы Шартқа қол қоюмен Жалға алушы Ережелермен толық келісетінін және олардың сақталуын растайды.

8. **«Жалдау мерзімі»** – Шартпен белгіленген тәртіппен және шарттармен Жалға алушы өзіне берілген Жалдау объектісін уақытша иеленетін және пайдаланатын уақыт кезеңі. Жалдау объектісін Жалдау мерзімі Қосылу туралы өтінішке және Жалдау объектісін қабылдау-тапсыру актісіне қол қойылған күннен басталады және Қосылу туралы өтініштің 12-тармағында көрсетілген күні аяқталады.

9. **«Төлемдер»** – Жалға алушы Жалға берушіге осы Шартта белгіленген мөлшерде, мерзімде және тәртіппен төлеуге міндетті ақшалай сомалар, соның ішінде: Жалдау ақысы, Пайдалану шығыстары, Коммуналдық төлемдер.

10. **«Жалдау ақысы»** – Жалдау объектісін жалға алу үшін ай сайынғы төлем мөлшері.

11. **«Пайдалану шығыстары»** – инженерлік жүйелер мен жабдықтарды жөндеу шығыстарын, ортақ пайдалану орындарын жинау (клининг) және терезелерді/қасбеттерді жуу шығыстарын, қоқыс шығару шығыстарын, Жалдау объектісі орналасқан ғимаратты қорғау шығыстарын (Жалдау объектісінің өзін күзету қызмет көрсетуінсіз), басқарушы компания/Мүлік иелерінің бірлестіктері/ПИК/Үйжайлар иелері кооперативтерінің қызметіне ақы төлеу шығыстарын (бар болса) және Жалға берушінің басқа да осыған ұқсас шығыстарын қоса алғанда, Жалға беруші шығыстарының жалпы сомасы.

12. **«Коммуналдық төлемдер»** – коммуналдық қызметтерді жеткізушілердің қолданыстағы тарифтері бойынша коммуналдық қызметтер (ыстық сумен жабдықтау, суық сумен жабдықтау, су бұру (кәріз), жылу энергиясы, электр энергиясы, желдету, суды химиялық тазарту және басқа қызметтер) үшін төлемдер.

13. **«Кепілдік жарна»** – Жалға алушының Шарт бойынша өз міндеттемелерін тиісінше орындауын қамтамасыз ету ретінде Жалға алушы Жалға берушіге енгізетін, Жалға алушының Шартта белгіленген мерзімде Жалға берушінің банктік шотына аударуы тиіс, бір ай үшін жалдау ақысы мен пайдалану шығыстары мөлшеріндегі біржолғы ақшалай сома.

14. **Бизнес-орталығы/СҚК/Тұрғын үй кешені аумағы** – Бизнес-орталығы/СҚК/Тұрғын үй кешені ғимараты, сондай-ақ автотұрақты қоса алғанда, Ғимаратқа іргелес жатқан аумақ.

15. **«Ортақ пайдалану орындары»** – жалға алынатын Жалдау объектісін қоспағанда, қызметкерлерге, серіктестерге, клиенттерге, келушілерге, қонақтарға, Жалға беруші мен Жалға алушының өкілдеріне, басқа да жалға алушыларға (вестибюльдер, холлдар, дәліздер, тік аралықтар, санитарлық тораптар, автотұрақтар және басқа орындар) қолжетімді Бизнес орталық/СҚК/ Тұрғын үй кешені аумағының алаңы. Ортақ пайдалану орындарын пайдалану тәртібі Ережеде белгіленген.

16. **«Зақымдану»** – Жалдау объектісінің және/немесе Ғимараттың кез келген инженерлік коммуникацияларының және т.б. бүлінуі, бұзылуы, зақымдануы.

17. **«Ажырамас жақсартулар»** - Жалға алушы енгізетін (жүргізетін), соның ішінде Жалға беруші бекіткен жобалардың (техникалық жобаның және жоба дизайнының) негізінде Жалдау объектісіне зиян келтірмей Жалдау объектісінен (оның бөліктерінен) ажырату мүмкін болмайтын Жалдау объектісінің (оның бөліктерінің) конструктивтік элементтері. Ажырамас жақсартуларға Жалдау

объектінде жүргізілген жөндеу, әрлеу, электр монтаждау және іске қосу-жөндеу жұмыстарының нәтижелері, Жалдау объектін қайта жоспарлау нәтижелері, терезелер, ролл-жалюзи, витраждық жүйелер (витраждар), есіктер, олардың фурнитурасын қоса алғанда, аспалы төбелер, еден жабындары, желдеткіш және қосымша инженерлік жабдықтар және т. б. жатады.

18. **«Техникалық жоба»** - Жалға алушы ҚР МС және ҚНЖЕ сәйкес әзірлейтін және Жалға берушіге бекітуге ұсынатын Жалдау объектіннің жобалық құжаттамасы. Техникалық жоба адамдардың өмірі мен денсаулығын, меншікті (Жалдау объектінде, сондай-ақ Жалдау объектiне және Ғимаратқа тікелей жақын жерде орналасқан Ғимараттың қазіргі конструкцияларын, оның инфрақұрылымын, қалалық коммуникацияларды және инженерлік желілерді сақтау жөніндегі шараларды қоса алғанда), ұлттық байлық пен қоршаған ортаны қорғауды қамтамасыз ететін талаптарды, өрттің туындауын және дамуын болдырмайтын талаптарды, қазақстандық және халықаралық стандарттардың талаптарына сәйкес келетін сапа бойынша материалдар мен жабдықтарды қолдануды көздеуге тиіс, өртке қарсы қауіпсіздік талаптары мен ҚР Заңнамасындағы басқа да нормалар.

19. **«Дизайн-жоба»** - Жалға алушы әзірлейтін және Жалға берушіге келісуге ұсынылатын, Жалдау объектiнің дизайны мен ішкі әрлеуін қамтитын Жалдау объектiнің қасбеті мен ішкі әрлеуінің жобалық құжаттамасы.

20. **«Ғимаратты күзету»** - күзет ұйымы және/немесе Ғимаратты күзету жөніндегі Жалға берушімен жасалған жеке шарт негізінде жұмыс істейтін, Ғимараттың ортақ пайдалану алаңдарын, Жалға берушінің тауарлық-материалдық құндылықтарын, Ғимарат жабдығын және Ғимаратқа іргелес аумақты күзетудің құқықтық тәртібін қамтамасыз ету бойынша күзет ұйымы жүзеге асыратын шаралар кешені.

21. **«Жұмыс күндері»** - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес айқындалатын демалыс және мереке күндерін қоспағанда, дүйсенбіден жұмаға дейінгі күндерді білдіреді.

22. **«Күнізбелік күн»** - жоғарыда айқындалғандай жұмыс күндерін, сондай-ақ ҚР-да ресми түрде демалыс және мереке күндері болып есептелетін күндерді қамтитын күнізбелік айда реттік нөмірі бар кез келген күнді білдіреді.

23. **«Женілдікті кезең»** - жөндеу жұмыстарын (косметикалық/күрделі жөндеу) жүргізу қажеттілігі бар Жалдау объектi үшін Жалдау ақысын Жалға беруші Жалға алушы ұсынған құжаттар негізінде Жалға беруші бекіткен кезеңге және мөлшерге, атап айтқанда жөндеу жұмыстарын жүргізу туралы өтініш пен құрылыс-монтаждау жұмыстарына арналған сметаға азайтуы мүмкін кезең.

1. ШАРТТЫҢ МӘНІ

1.1. Жалға алушы Кепілдік жарнасын енгізген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде Жалға беруші осы Шартта қарастырылған талаптар мен тәртіптерге сәйкес, Жалдау объектiн қабылдау-тапсыру актiсіне қол қою арқылы мәліметтері Қосылу туралы өтініштің 11-тармағында көрсетілген Жалдау объектiн Жалға беруші ақылы негізде тапсырады, ал Жалға алушы уақытша иелену және пайдалану үшін қабылдайды.

1.2. Жалдау объектiсiнiң Жоспары Қосылу туралы өтініштің №1 Қосымшасында көрсетілген.

1.3. Жалдау Объектiн жалдау мерзiмi Жалдау объектiсiн қабылдау-тапсыру актiсіне қол қойылған күннен басталып, Қосылу туралы өтініштің 12-тармағында көрсетілген күні аяқталады.

1.4. Жалдау объектiсiнiң нысаналы мақсаты Қосылу туралы өтініштің 13-тармағында көрсетiледi.

1.5. Жалдау объектiсiн жалға алу құқығы кепiлге беру нысаны бола алмайды, немесе басқа мiндеттемелердi атқаруды қамтамасыз ету, сондай-ақ Жалға алушының заңды тұлғалардың жарғылық капиталына қосқан салымы ретiнде пайдаланыла алмайды. Жалға алушы Жалға алынған объектiнi жалға алу құқығын осы Шарттың тек 1.4-тармағында көрсетiлген нысаналы мақсатқа сәйкес пайдалануға құқылы.

2. ЖАЛДАУ ОБЪЕКТІСІН ҚАБЫЛДАУ ЖӘНЕ ҚАЙТАРУ ТӘРТІБІ

2.1. Жалға беруші Жалға алушыға Жалға беруші жасайтын, Тараптардың уәкілетті өкілдері қол қоятын қабылдау-тапсыру актiсі бойынша Жалдау объектiсiн бередi, мөрлермен (болған жағдайда) бекітіледі және осы Шарттың ажырамас бөлігі болып табылады. Жалдау объектiсiнiң жай-күйi (техникалық және санитариялық), Жалға берушінің қандай да бір мүлкінің, соның ішінде тұрмыстық техникасының болуы/болмауы, анықталған кемшіліктер (бар болса), коммуналдық қызметтер санағыштарының көрсеткіштері (бар болса) және Жалдау объектiсіне қатысты өзге де мәліметтер Тараптар Жалдау объектiсiн қабылдау-тапсыру актiсiнде сипаттайды.

2.2. Жалға алушы Жалдау объектiсiн «сол күйінде» қабылдайды және Жалға беруші оны Жалға алушыға беруге дайындау үшін Жалдау объектiсіне ешқандай өзгерістер немесе жақсартулар енгізуге мiндеттi емес. Жалға беруші Жалға алушыға қабылдау-тапсыру актiсiнде көрсетiлген тұрмыстық техниканы жұмыс жағдайында бередi. Тұрмыстық техниканы одан әрi пайдалану үшін қажеттi шығыс материалдарын Жалға беруші ұсынбайды. Тұрмыстық техника дұрыс пайдаланылған жағдайда қабылдау-тапсыру актiсiне қол қойылған күннен бастап 30 (отыз) күнiзбелiк күн iшiнде сынған жағдайда, тұрмыстық техниканы жөндеудi Жалға алушының кiнәсiнен болған тұрмыстық техниканың сыртқы зақымдану жағдайларын қоспағанда, Жалға беруші жүргізедi. Қалған жағдайларда тұрмыстық техниканы жөндеудi Жалға алушы өз бетiнше және өз қаражаты есебiнен жүргізедi.

2.3. Жалдау объектiсiн беру күнi Жалға алушы Жалдау объектiсiн қарап тексеру және Жалдау объектiсiн тапсыру-қабылдау актiсіне қол қою үшін өзiнiң қатысуын не өзiнiң уәкiлеттi өкiлiнiң қатысуын қамтамасыз етуге мiндеттi.

2.4. Жалға алушы Жалдау объектiсiн Қосылу туралы өтінішке оол қойған күні қабылдамаған жағдайда, Жалға берушінің Шарттың 7.6-тармағының талаптарына сәйкес Шартты біржақты соттан тыс тәртіппен орындаудан бас тартуға құқығы бар.

2.5. Жалдау объектiсiндегi кез келген өзгерістер мен жақсартуларды Жалға алушы Жалға беруші тарапынан өтемақысыз өз қаражаты есебiнен және электр, су құбыры, жылыту, желдету немесе Ғимараттың өзге де жүйелерінің өзгеруін қоса алғанда, Жалға берушінің жазбаша келісімімен ғана орындай алады. Қажет болған жағдайда, Жалға берушінің талабы бойынша Жалға алушы Жалға берушінің қарауына және бекітуіне Техникалық жобаны және Дизайн жобаны ұсынуға мiндеттi.

2.6. Жалдау объектiсiндегi кез келген өзгерістер мен жақсартуларды тиісті беделі және қажетті лицензиялары/рұқсаттары бар мердігер ұйымдар өзгерістерді немесе жақсартуларды орындау кезінде қажетті сапа стандартын, олардың Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкестігін сақтай отырып орындауға тиіс. Жалға алушы Жалдау объектiсiнiң/Ғимараттың қалыпты жұмысына немесе басқа Жалға алушылардың Жалдау объектiсiн /Ғимаратты пайдалануына зиян келтіруі мүмкін тәсілдермен Жалдау объектiсiне өзгерістер немесе жақсартулар жасай алмайды.

2.7. Жалдау объектiсiнiң бөлінетін жақсартулары Жалға алушының меншігі болып табылады. Шарттың қолданылу мерзiмi аяқталған немесе мерзiмiнен бұрын бұзылған кезден бастап ажырамас жақсартулар Жалға берушінің меншігіне өтеді.

2.8. Жалдау объектiсiн қайтару Жалдау мерзiмi аяқталғаннан кейін 1 (бір) күнiзбелiк күннен кешіктiрiлмей, соның ішінде кез келген негiздер бойынша Шарт тоқтатылған кезде, екі Тараптың уәкiлеттi өкiлдерi қол қоятын және Тараптардың мөрлерiмен (болған жағдайда) бекітілетін Жалдау объектiсiн тапсыру-қабылдау актiсі бойынша жүзеге асырылады. Жалға алушы Жалдау объектiсiн тапсыру-қабылдау актiсіне қол қойғанға дейін өз мүлiгiнен босатады. Бұл ретте, Жалдау объектiсiн тапсыру-қабылдау актiсiн жасау кезінде Жалға берушіден Жалға алушыға Жалдау объектiсiн беру кезінде қабылдау-тапсыру актiсiнде Тараптар көрсеткен деректер мiндеттi түрде ескерiледi.

2.9. Жалға алушы Жалдау объектiсiн табиғи тозуды ескере отырып, қабылдау-тапсыру актiсіне қол қойылған күнгi күйде бередi. Жалға берушiде қайтарылатын Жалдау объектiсiнiң жай-күйi бойынша ескертулер болған жағдайда, Жалға алушы Тараптармен

келісілген мерзімде Жалға берушінің барлық/кез келген ескертулерін орындауға міндетті. Жалға алушы көрсетілген ескертулерді жойғаннан кейін Жалға беруші Жалдау объектісін қайта қабылдауды жүзеге асырады және егер Жалға беруші көрсеткен барлық ескертулер жойылған жағдайда, Жалдау объектісін тапсыру-қабылдау актісіне қол қояды. Жалға алушы Жалға беруші қайтаратын Жалдау объектісінің жай-күйі бойынша өз күшімен ескертулерді жою үшін Жалға беруші көрсеткен ақшалай соманы төлей алады.

3. ЕСЕП АЙЫРЫСУ ТӘРТІБІ

3.1. Осы Шарт бойынша төлемді Жалға алушы мынадай тәртіппен жүргізеді:

3.1.1. Қосылу туралы өтініштің 14-тармағында көрсетілген айлық Жалдау ақысының мөлшерін Жалға алушы ай сайын келесі айға 100% алдын ала төлем тәртібімен есеп айырысу кезеңінің 5-ші күнінен кешіктірмей жүргізеді. Есептік кезеңнің басы деп әрбір күнтізбелік айдың бірінші күні алынады.

3.1.2. Қосылу туралы өтініштің 15-тармағында көрсетілген Пайдалану шығыстарын Жалға алушы ай сайын келесі айға 100% алдын ала төлем тәртібімен есеп айырысу кезеңінің 5-ші күнінен кешіктірмей төлейді. Пайдалану шығыстарын төлеу тәртібі мен мерзімдері басқарушы компанияның/Үй-жайлардың меншік иелері кооперативінің/Мүлік меншік иелері бірлестігінің/ПИК-тің немесе Бизнес-орталыққа/Тұрғын үй кешеніне қызмет көрсетуді жүзеге асыратын өзге де субъектінің тәртіп қағидаларында жеке көзделген жағдайларда, төлемді Жалға алушы төлеу үшін ұсынылған шоттың негізінде тәртіп қағидаларында көрсетілген мерзімдерде және тәртіппен жүргізеді. Жалдау объектісін/Ғимаратты басқару, пайдалану, күтіп-ұстау, қызмет көрсету және жөндеу шығыстары ұлғайған жағдайда, Пайдалану шығыстарының мөлшерін Жалға беруші біржақты тәртіппен өзгертуі мүмкін.

3.1.3. Жалға алушы коммуналдық төлемдерді тиісті төлем шоттарының негізінде Жалға алушы оларды алған сәттен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде төлейді

3.1.4. Мөлшері Қосылу туралы өтініштің 16-тармағында көрсетілген Кепілдік жарнаны Жалға алушы Қосылу туралы өтінішке қол қойған күннен 3 (үш) жұмыс күнінен кешіктірмейтін мерзімде енгізеді. Жалдау ақысы өзгерген жағдайда Кепілдік жарна пропорционалды түрде өзгертілуге және Жалға алушының тиісті толықтыруына жатады. Тараптар жаңа мерзімге шарт жасасқан немесе Шарт ұзартылған жағдайда, Жалға алушы бұрын енгізген Кепілдік жарнаны Жалға беруші жаңа мерзімге жасалған Шарт бойынша Кепілдік жарнаның есебіне есептейтін болады. Жалға берушінің мүдделері қанағаттандырылған және/немесе Жалға берушінің залалдары осы Шартта көзделген Кепілдік жарнаның қаражатынан өтелген жағдайда, Жалға алушы Жалға берушінің шотын алған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде оны азайтылған сомаға толықтыруға міндетті.

3.2. Қазақстан Республикасының «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» Кодексі 412-бабының тәртібінде Жалға алушы <https://esf.gov.kz> порталында электрондық шот-фактураларды дербес алады және төлемді осы Шарттың 3.1-тармағында көрсетілген мерзімде жүргізеді. Егер Жалға алушыға <https://esf.gov.kz> порталында электрондық шот-фактураны алу мүмкін болмаған жағдайда, Жалға алушы әрбір ағымдық (ақы төленетін) айдың «05» күнінен кешіктірмей қағаз тасығышта шот-фактураны алу үшін Жалға берушіге (Ғимарат менеджеріне) өз бетінше жүгінуге және осы Шартта белгіленген мерзімде Шарт бойынша ақы төлеуге міндетті. Жалға алушының Жалға берушінің кінәсінен емес шотты алмауы немесе алу мерзімін өткізіп алуы осы Шартта белгіленген мерзімде Жалдау ақысын төлемеу үшін негіз болып табылмайды. Осы тармақтың талаптары Жалға алушы жеке тұлға болып табылған жағдайда қолданылмайды.

3.3. Осы Шарт бойынша барлық төлемдер осы Шарттың 11.10-тармағында көрсетілген Жалға берушінің банктік шотына аудару жолымен теңгемен қолма-қол ақшасыз есеп айырысу арқылы жүзеге асырылады. Әрбір Тарап осы Шарт бойынша төлемді жүзеге асыруға байланысты өзінің банктік шығыстарын дербес көтереді.

3.4. Осы Шартқа қол қою арқылы Жалға алушы төлем тапсырмасында немесе өзге де төлем құжатында кез келген нұсқауға қарамастан, осы Шарт бойынша немесе кез келген өзге де негіз бойынша Жалға алушы жүргізген барлық/кез келген төлемдерді Жалға беруші Жалға алушының Шартта көзделген төлемдер бойынша берешегін өтеу мақсатында пайдалануы мүмкіндігімен келіседі және егер Жалға беруші басқа тәртіпті айқындамаса, Жалға беруші Шарт бойынша сомаларды мынадай кезектілікпен өтеуге жіберетін болады:

3.4.1. Жалға алушының Жалға берушіге осы Шарттың талаптарын бұзғаны үшін төлеуге жататын Шарт бойынша тұрақсыздық айыбын/өсімпұл/айыппұлдарды (бар болса) төлеу;

3.4.2. Кепілдік жарна бойынша мерзімі өткен берешекті төлеу;

3.4.3. Коммуналдық төлемдер бойынша мерзімі өткен берешекті төлеу;

3.4.4. Пайдалану шығыстары бойынша мерзімі өткен берешекті және Жалдау ақысын төлеу;

3.4.5. Коммуналдық төлемдер бойынша төлем;

3.4.6. Пайдалану төлемдері мен Жалдау ақысын төлеу.

Шарттың осы 3.4-тармағының әрбір келесі тармағы бойынша берешекті өтеу Шарттың осы 3.4-тармағының алдыңғы тармақшасы бойынша берешек толық өтелгеннен кейін ғана жүргізіледі.

3.5. Егер Қосылу туралы өтінішке қол қою күні тиісті ағымдық (ақы төленетін) айдың бірінші күніне сәйкес келмесе, онда Жалға алушы Жалдау мерзімі басталған күннен бастап ағымдық (ақы төленетін) ай аяқталғанға дейінгі кезең үшін жалдау күндерінің санын негізге ала отырып, ағымдық (ақы төленетін) ай үшін Жалдау ақысын төлейді. Бұл ретте, жоғарыда көрсетілген кезең үшін Жалдау ақысын Жалға алушы Қосылу туралы өтінішке қол қойылған күннен бастап 5 (бес) күнтізбелік күн ішінде төлеуге тиіс.

3.6. Жалға алушы Шарт талаптарына сәйкес Жалдау объектісі өзіне берілген сәттен бастап коммуналдық төлемдерді төлеуге міндеттенеді.

3.7. Байланыс қызметтерінің (телекоммуникациялық қызметтер) құны осы Шарт бойынша төлемдердің жалпы сомасына енгізілмеген. Жалға алушы Жалға беруші келісілгеннен және жазбаша мақұлдағаннан кейін телекоммуникациялық қызметтердің кез келген провайдерінің қызметтерін пайдалануға құқылы. Бұл ретте, Жалға алушы тікелей провайдермен телекоммуникациялық қызметтер үшін барлық есептерді жүргізеді.

3.8. Шарт бойынша ақы төлеу күні болып Жалға берушінің банктік шотына ақшаның нақты түскен күні саналады.

3.9. Төлемдер қосылған күн салығын («ҚҚС») есепке алмағанда, Шартта айқындалған және көрсетілген. Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Жалға алушы Шарт бойынша төлеуге тиесілі сомаларға қосымша ҚҚС есептейтін және төлейтін болады, осылайша Жалға беруші қоятын және алатын барлық төлемдер ҚҚС есебінен мөлшерге азайтылмайды.

3.10. Шарттың талаптарын орындау салдарынан туындайтын салық мен бюджетке төленетін өзге де міндетті төлемдерді әрбір Тарап дербес көтереді. Егер Жалға берушіде Жалға алушының қызметі нәтижесінде салық және бюджетке төленетін өзге де міндетті төлемдерді төлеу бойынша міндеттемелер туындаған жағдайда, Жалға берушінің Жалға алушыға төленуге жататын соманы қайта ұсынуға құқығы бар.

3.11. Жалға алушының Шарт бойынша қандай да бір төлем сомасын Жалға берушіге қандай да бір қарсы талаптарды есепке алу жолымен азайтуға тыйым салынады.

3.12. Осы Шарт бойынша Жалдау ақысының және/немесе Пайдалану шығыстарының мөлшері, Төлемдер мен Кепілдік жарна Жалға берушімен өткен 12 (он екі) айлық кезең үшін бір жақты тәртіппен, алайда жылына бір реттен жиі емес, Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі уәкілетті мемлекеттік органы ұсынған деректер негізінде өткен есепті жылдағы жағдай бойынша (қаңтардан

қаңтарға дейін) белгіленген Қазақстан Республикасының аумағындағы инфляция деңгейінің ресми көрсеткішіне тең сөзсіз жыл сайынғы ұлғайтуға жатады.

Осы тармаққа сәйкес жүргізілген жоғарыда көрсетілген төлемдердің өзгеруі туралы хабарламаны Жалға беруші Жалға алушыға шот ұсынылғанға дейін жазбаша түрде жібереді.

Осы тармаққа сәйкес ақы төлеуге арналған шотты Жалға беруші Жалға алушыға Тараптар Қосылу туралы өтінішке тиісті өзгертулер мен толықтыруларға қол қоймастан береді.

3.13. Жалдау ақысының және/немесе Пайдалану шығыстарының мөлшерін Жалға беруші біржақты тәртіппен, бірақ 12 (он екі) айлық кезеңде екі реттен асырмай қайта қарауы және өзгертуі мүмкін.

Жалдау ақысының және/немесе Пайдалану шығыстарының мөлшері өзгерген жағдайда, Жалға беруші осындай өзгерістер қабылданған күннен бастап 10 (он) жұмыс күні ішінде Жалға алушыны Жалдау ақысының және/немесе Пайдалану шығыстарының өзгеруі туралы жазбаша хабардар етеді.

Жалға алушыны Жалдау ақысының және/немесе Пайдалану шығыстарының өзгеруі туралы хабардар еткен кезден бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде Жалға алушы Жалға берушіге Қосылу туралы өтінішке тиісті өзгертулер мен толықтыруларға қол қоюға міндеттенеді, бұл енгізілген өзгерістерді ескере отырып, Шартқа қосылуды білдіреді немесе Жалдау ақысының және/немесе Пайдалану шығыстарының өзгертілген мөлшерін қабылданбағаны туралы хабарлама береді, бұның салдарынан Шарттың 7.3-тармағына сәйкес Жалдау ақысының және/немесе Пайдалану шығыстарының өзгертілген мөлшері күшіне енген күннен бастап Шарт бұзылатын болады.

3.14. Шарт кез келген негіздер бойынша мерзімінен бұрын бұзылған немесе Шарттың қолданылу мерзімі өткен кезде Жалға алушы Жалдау объектісін тапсыру-қабылдау актісі бойынша Жалдау объектісін Жалға берушіге нақты берген күнге дейін Шарт бойынша төлеуге жататын барлық төлемдерді төлеуге міндетті.

4. ЖАЛДАУ ОБЪЕКТІСІН ПАЙДАЛАНУ ТӘРТІБІ

4.1. Жалға алушы Жалдау объектісінің заңсыз мақсатта пайдаланылмайтынын растайды және кепілдік береді. Жалға алушы Жалдау объектісін пайдалану және онда өз қызметін жүзеге асыру кезінде Қазақстан Республикасының заңнамасын сақтауды қамтамасыз етеді, сондай-ақ қажет болған жағдайда қажетті рұқсаттар мен лицензиялар алады.

4.2. Жалға алушы Жалға берушінің алдын ала жазбаша келісімінсіз Жалдау объектісінің нысаналы мақсатын өзгертпеуге міндеттенеді.

4.3. Жалға алушы Жалдау объектісінде, тұрғын үй кешені Ғимаратының аумағында немесе Ортақ пайдалану орындарында Объектің/Ғимараттың қалыпты жұмыс істеуіне немесе Жалдау объектісін/Ғимаратты басқа Жалға алушылардың пайдалануына кедергі келтіруі мүмкін әрекеттер/әрекетсіздіктер жасауға жол бермейді.

4.4. Жалға алушының Жалдау объектісін қосалқы жалға беруге, жалдау құқығын үшінші тұлғаларға қайта беруге, Жалдау объектісін кез келген үшінші тұлғаға пайдалану үшін толық немесе ішінара беруге, сондай-ақ Жалға берушінің алдын ала жазбаша келісімін алмай, Шарт бойынша құқықтар мен міндеттерді кез келген негіздер бойынша үшінші тұлғаларға беруге құқығы жоқ.

4.5. Шарттың 4.4-тармағында көзделген талаптар бұзылған жағдайда Шарттың 6.4-тармағына сәйкес Жалға алушы айыппұл төлейді. Шарттың 4.4-тармағы бұзылып жасалған кез келген мәмілелер жарамсыз деп саналады. Бұл ретте Жалға беруші 7.6-тармақтың талаптарына сәйкес біржақты соттан тыс тәртіппен Шарттан бас тартуға құқылы.

5. ТАРАПТАРДЫҢ ҚҰҚЫҚТАРЫ МЕН МІНДЕТТЕРІ

5.1. Жалға берушінің құқықтары:

5.1.1. Жалға алушыдан Шартта көзделген төлемдерді уақыты және толық төлеуді талап ету.

5.1.2. Жалға алушыны (шұғыл жағдайларды қоспағанда) хабардар ете отырып, Жалға алушы өкілдерінің қатысуымен Жалдау объектісіне келесі мақсаттарда кіре алады:

- оларды әлеуетті сатып алушыларға, жалға алушыларға немесе несие берушілерге көрсету;
- осы Шарттың 1.4-тармағына сәйкес Жалға алушының Жалдау объектісін мақсатты пайдалануын тексеруді жүзеге асыру;
- жөндеу жұмыстарын немесе өндірісті жүргізу, қандай да бір жапсарлас бөлмелерді өзгерту.

5.1.3. Жалға алушыдан қызметкерлердің, серіктестердің, клиенттердің, келушілердің, Жалға алушы қонақтарының белгіленген Ережелерді орындауын қамтамасыз етуді талап ету. Тиісті өзгерістер немесе/ толықтырулар күшіне енгенге дейін кемінде 5 (бес) жұмыс күні бұрын Жалға алушыға жазбаша хабарлама жіберу арқылы Ережелерге өзге де өзгерістер және/немесе толықтырулар енгізу.

5.1.4. Кез келген уақытта және Жалға алушыға алдын ала ескертусіз және ескертусіз апаттық жағдай және/немесе төтенше жағдай, кейінге қалдыруға болмайтын, өрт, су басу, инженерлік жүйелердің істен шығуы және/немесе сынуы, осындай жағдайлардың алдын алу немесе жою үшін өзге де апаттық жағдайлар туындаған жағдайда және мемлекеттік уәкілетті органдардың тексеру жағдайларында Жалдау объектісіне кіру.

5.1.5. Жалдау объектісін пайдалану, Жалдау объектісінде коммерциялық және ағымдық қызметті жүргізу бойынша жалпы және жеке сипаттағы ережелер және/немесе жеке өкімдер түрінде талаптарды белгілеу. Бұндай ережелер және/немесе өкімдер Жалға алушыға жазбаша түрде хабарлама жіберу арқылы олар күшіне енетін күнге дейін 5 (бес) күнтізбелік күн бұрын жеткізіледі және Жалға алушының орындауы үшін міндетті болып табылады.

5.1.6. Ғимарат пен Жалға алушының жұмыс режимін өзгерту, бұл туралы Жалға алушыға жазбаша түрде хабарланады. Шұғыл жағдайларда, соның ішінде мемлекеттік органдардың шешімі бойынша Жалға беруші Жалға алушыға жазбаша хабарлама жібермей, Ғимараттың және Жалға алушының жұмыс режимін дереу өзгерту.

5.1.7. Осы Шарттың талаптарына сәйкес Төлемдердің және Кепілдік жарнаның мөлшерін өзгерту.

5.1.8. Жалға алушы осы Шартта көзделген міндеттемелерді орындамаған және/немесе тиісінше орындамаған жағдайларда осы Шартты мерзімінен бұрын бұзу.

5.1.9. Кепілдік жарнаны немесе оның кез келген бөлігін Жалдау мерзімі кезеңінде және/немесе Жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін және/немесе Шартты бұзған кезде Жалға берушіге келтірілген залалды (Жалдау объектісіне, Ғимараттың инженерлік және коммуналдық жүйелеріне келтірілген залалды қоса алғанда) өтеу үшін, сондай-ақ Шартта көзделген төлемдер бойынша берешекті өтеу үшін пайдалану.

5.1.10. Жалға алушының бастамасы бойынша Шартты мерзімінен бұрын бұзғаны үшін айыппұл ретінде Жалға алушының келісімінсіз Кепілдік жарнаның сомасын ұстап қалу.

5.1.11. Төлемдерді уақытында төлемеген жағдайда, Жалға алушыны коммуналдық қызметтерді беруден ажырату.

5.1.12. Жалға алушының Жалға берушінің Ережелері мен басқа да өкімдерін сақтауы бойынша жоспарлы және жоспардан тыс тексерулер жүргізу, актілер мен өзге де құжаттарды жасау, анықталған бұзушылықтарды жоюды дәлелді түрде талап ету.

5.1.13. Бейнебақылау жүргізу (дербес және/немесе қауіпсіздік қызметі арқылы) және қажет болған жағдайда Ғимарат аумағында келушілердің қауіпсіздігін қамтамасыз етуге бағытталған қосымша шаралар қабылдау.

5.1.14. Жалға алушыдан Жалға алушының осы Шартта көзделген өз міндеттерін орындамауы және/немесе тиісінше орындамауы, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген нормаларды бұзуы (соның ішінде тиісті мемлекеттік органдар мен ұйымдар және т.б. шығыстарын төлеу) салдарынан Жалға берушіден туындайтын залалдарды (нақты залал және/немесе жіберіп алған пайда) өндіріп алу.

5.1.15. Жалға алушы жөндеу жұмыстарын жүргізген кезеңде кез келген уақытта Жалдау объектісінің жай-күйін, пайдаланылатын материалдардың, конструкциялар мен жабдықтардың, Жалға алушының мердігерлері орындайтын жұмыстардың сапа дәрежесін тексеру мақсатында Жалдау объектісіне кедергісіз кіру, сондай-ақ Жалға алушының Жалдау объектісінде жөндеу жұмыстарын жүргізуіне қатысты кез келген ақпарат пен құжаттарды талап ету. Жалға беруші Жалға алушыдан кез келген сынақ жүргізуді талап ету және Жалға берушіге осындай сынақтардың нәтижелерін дереу беру.

5.1.16. Жалға алушыны алдын ала хабардар етпей, Жалға алушы қызметкерінің қатысуымен, «Өрт қауіпсіздігіне қойылатын жалпы талаптар» техникалық регламентін, Өрт қауіпсіздігі қағидаларын, Электр қондырғыларын орнату қағидаларын, Тұтынушылардың электр қондырғыларын техникалық пайдалану қағидаларын қоса алғанда, ҚР заңнамасының талаптарына сәйкес тексеру актілерін және анықталған бұзушылықтарды жою жоспарын жасай отырып, Жалға алушының өрт қауіпсіздігі қағидаларын сақтауын тексеру мақсатында Жалдау объектісіне кедергісіз кіру.

5.1.17. Жалға алушы осы Шартқа қол қою арқылы берген келісімсіз қандай да бір шектеусіз иеліктен шығару (соның ішінде сату), құқықтар мен міндеттерді беру, ғимаратқа өз құқықтарын кепілге салу және өзгеше түрде билік ету (тұтастай алғанда да, атап айтқанда да), сондай-ақ осы Шарт бойынша өз құқықтарын және/немесе міндеттерін беру немесе өз құқықтарын кепілге салу (тұтастай алғанда да, атап айтқанда да).

5.2. Жалға берушінің міндеттері:

5.2.1. Жалға алушыға Жалдау объектісін қабылдау-тапсыру актісі бойынша уақытша иеленуге және пайдалануға беру.

5.2.2. Ғимаратты күрделі жөндеу, Ғимараттың инженерлік жүйелеріне қызмет көрсету, Ортақ пайдалану орындарын ағымдық жөндеу жұмыстарын өз қаражаты есебінен жүргізу. Егер жөндеу жұмыстарын жүргізу Жалға алушының Жалдау объектісіне кіруіне кедергі келтіретін болса, Жалға беруші Жалға алушыны жөндеу жұмыстарының басталу күні мен болжамды ұзақтығы туралы алдын ала хабардар етеді.

5.2.3. Жалға алушыға Жалдау объектісін Шарттың 1.4-тармағына бойынша нысаналы мақсатына сәйкес пайдалануға кедергі келтіретін іс-әрекеттер жасамау.

5.2.4. Шарттың мерзімі аяқталғаннан кейін және Жалға алушы Шарт бойынша өз міндеттемелерін тиісінше орындаған жағдайда, Жалға алушыға Тараптар келіскен жаңа мерзімге, бірақ кемінде 11 (он бір) айға өзге тең жағдайларда Шарт жасасуға басқа тұлғалар алдында басым құқық беру.

5.2.5. Жалдау объектісінде Шартпен қарастырылған коммуналдық қызметтерді беруді қамтамасыз ету. Коммуналдық қызметтер мынадай жағдайларда ішінара немесе толық көлемде ұсынылмауы мүмкін:

а) егер Жалға берушіге коммуналдық ресурстардың тапшылығы немесе коммуналдық желілердің жұмысындағы уақытша үзілістерді қоса алғанда, оның бақылауынан тыс мән-жайлар, сондай-ақ Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында көзделген мән-жайлар мұны істеуге мүмкіндік бермесе;

б) егер осындай қызметтерді ұсынатын ұйымдар жүргізетін төтенше және/немесе жоспарланбаған жұмыстар нәтижесінде тиісті қызметтер көрсетілмесе;

в) егер осындай қызметтерді ұсынатын ұйымдар жүргізетін жоспарлы жұмыстардың нәтижесінде тиісті қызметтер көрсетілмесе.

Осы тармақта көрсетілген мән-жайлар үшін Жалға беруші жауапты болмайды.

5.2.6. Жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін және Жалға алушы Шарт бойынша өзінің барлық міндеттемелерін тиісінше орындаған кезде Жалға алушыға Шартта көзделген жағдайларды қоспағанда, Жалдау объектісін тапсыру-қабылдау актісіне Тараптар қол қойған күннен бастап 30 (отыз) күнтізбелік күнінен кешіктірілмейтін мерзімде Кепілдік жарнаны немесе оны пайдаланғаннан кейін қалған бөлігін қайтару.

5.3. Жалға алушының құқықтары:

5.3.1. Жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін Шарттың өзге де тең талаптары болған кезде және Жалға алушы Шарт бойынша өз міндеттемелерін тиісінше орындаған жағдайда, Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 557-бабының тәртібімен басқа тұлғалар алдында басым құқық жаңа мерзімге Шартты бір мәрте жасасу.

5.3.2. Қосылу туралы өтінішке қол қойылғаннан кейін Жалға берушіден Жалдау объектісін қабылдау-тапсыру актісі бойынша Жалдау объектісін уақтылы беруді талап ету.

5.3.3. Ғимараттың электр, су құбыры, жылыту, желдету немесе өзге де жүйелеріне немесе Жалдау объектісін жақсартуға өзгерістерді Жалға беруші тарапынан өтемақысыз, тек Жалға берушінің алдын ала жазбаша келісімімен ғана өз есебінен орындау.

5.3.4. Жалпы негізде және Ережелерге сәйкес Ортақ пайдалану орындарын пайдалану.

5.3.5. Жалға берушінің алдын ала жазбаша келісімімен Жалдау объектісінде өз есебінен күзет және өзге де дабыл белгісін орнату. Көрсетілген жабдықты бөлшектеу Жалға берушінің келісімімен Жалға алушының есебінен осындай жабдықты орнатқанға дейін болған Жалдау объектісінің бастапқы жағдайын толық қалпына келтіре отырып жүргізу.

5.4. Жалға алушының міндеттері:

5.4.1. Қосылу туралы өтінішке қол қою сәтінде қажетті құжаттарды (құрылтай құжаттарының көшірмелері (заңды тұлға жағдайында), жеке куәлігінің көшірмесі, жеке кәсіпкерді мемлекеттік тіркеу туралы куәлік және т.б. (жеке тұлға немесе ЖК жағдайында) ұсыну, Шартпен және Ережелермен танысу.

5.4.2. Қосылу туралы өтінішпен қол қойылған күні Жалға берушіден Жалдау объектісін қабылдау-тапсыру актісі бойынша Жалдау объектісін қабылдау.

5.4.3. Жалға берушіге Жалдау объектісіне осы Шарттың тармақшаларында көзделген мақсаттар үшін және тәртіппен қол жеткізуін қамтамасыз ету.

5.4.4. Шарттың 3.13-тармағына сәйкес тарифтік мөлшерлемелер өзгерген жағдайда, төлемдердің өзгертілген мөлшерін төлеуге қабылдау.

5.4.5. Өз қызметкерлерінің, серіктестерінің, клиенттерінің, келушілердің, қонақтарының санитарлық, санитарлық-эпидемиологиялық нормалар мен ережелерді, қауіпсіздік техникасын және енбекті қорғау, азаматтық қорғаныс ережелерін, электр аспаптары мен электр қондырғыларын пайдалану жөніндегі ережелерді, өртке қарсы нормаларды сақтау және сақтауын қамтамасыз ету және осы талаптарды бұзғаны үшін жауапты болу.

5.4.6. Өз қызметкерлерінің, серіктестерінің, клиенттерінің, келушілердің, қонақтарының Ережелерді, соның ішінде Ғимараттың Ортақ пайдалану орындарында мынадай шарттарды сақтау және сақтауды қамтамасыз ету:

- өткізу режимін, Ғимарат аумағына (аумағынан) кіру және шығу ережелерін сақтау;
- басқа автокөліктің жүруіне кедергі жасай отырып, автомобильдерді белгіленбеген жерлерде қоймау;
- эвакуациялау жолдары мен Ортақ пайдалану орындарын қандай да бір заттарды қоймалау және сақтау үшін қолданбау;
- қоқыс пен қалдықтарды осы мақсатқа арналмаған Жалдау объектісінің/Ғимараттың бөліктерінде және Ортақ пайдалану орындарында қалдырмау;

- Жалдау объектісінде/Ғимаратта/Ортақ пайдалану орындарында Жалдау объектісі/Ғимарат тұтастығының бұзылуына немесе оның конструкциясының өзгеруіне әкеп соғуы мүмкін қандай да бір жұмыстарды жүргізуге, сондай-ақ Жалға беруші осындай жұмыстарды тиісті бекітпей, Жалдау объектісінің/Ғимараттың/Ортақ пайдалану орындарының қандай да бір бөлігін қайта құруға, салып бітіруге немесе жоюға тыйым салынады;
 - Ғимарат аумағында жануарларды серуендетуге тыйым салынады;
 - Жалға берушінің рұқсатынсыз түнгі уақытта Ғимаратта шулы жұмыстарды, іс-шаралар мен іс-әрекеттерді жүргізуге тыйым салынады;
 - Ғимарат аумағында және Ғимарат ішінде темекі шегуге тыйым салынады (арнайы бөлінген орындардан басқа);
 - Ережелерге сәйкес өзге де шарттарды сақтау.
- 5.4.7. Ережелерде көзделген жауапкершілікті мойнына алу.
- 5.4.8. Жалға алушы басқа тұлғалардың алдында жаңа мерзімге Шарт жасасу құқығын пайдалану ниеті болған кезде, Жалға берушіні өзінің ниеті туралы Жалдау мерзімі аяқталған күнге дейін кемінде 30 (отыз) күнтізбелік күн бұрын жазбаша хабардар ету. Көрсетілген мерзімде хабарлама берілмеген жағдайда жаңа мерзімге Шарт жасасу құқығы жойылады.
- 5.4.9. Жалға берушімен алдын ала келісе отырып (қажет болған жағдайда Жалға беруші бекіткен техникалық жобамен және/немесе Жалдау объектісінің Дизайн-жобасымен) Жалдау объектісінің барлық өзгерістерінің қажетті сапа стандарты сақталған жағдайда (Жалға беруші бекіткен техникалық жобаға және/немесе Жалдау объектісінің Дизайн-жобасына сәйкес, осындай жоба бекітілген жағдайда) және тиісті беделге ие және қажетті лицензиялар мен рұқсаттарға ие мердігер ұйымдардың көмегімен олардың Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкестігін (соның ішінде өртке қарсы қауіпсіздік талаптарына сәйкестігін) қамтамасыз ету.
- 5.4.10. Өз күшімен және өз есебінен Жалдау объектісін дұрыс жағдайда ұстау, қажет болған жағдайда, Жалға алушы дербес айқындайтын Жалдау объектісіне ағымдық жөндеу жүргізу. Жоғарыда көрсетілген шу жұмыстарын Жалға алушы Жалға берушімен жеке келісілген сағаттарда ғана жүргізуге құқылы. Жөндеу жұмыстарын жүзеге асыру мерзімі Жалға берушімен жазбаша келісумен белгіленеді.
- 5.4.11. Қазақстан Республикасының заңнамасына, Ережелерге және Қосылу туралы өтініштің 1.4-тармағына сәйкес Жалдау объектісін оның нысаналы мақсатына сәйкес пайдалану.
- 5.4.12. Шарт талаптарында көзделген тәртіппен және шарттарда осы Шарт бойынша барлық төлемдерді уақтылы және толық көлемде жүргізу.
- 5.4.13. Жалға беруші осы Шарттың 5.1.9-тармағында көзделген тәртіппен Кепілдік жарнаны пайдаланғаннан кейін 10 (он) жұмыс күні ішінде осы Шартта белгіленген мөлшерге дейін Кепілдік жарнаны толықтыруды жүргізу.
- 5.4.14. Жалдау объектісінде көрсеткіштерді орнатпауға және/немесе Жалға берушінің алдын ала жазбаша келісімінсіз Жалдау объектісінің есіктеріне, терезелеріне жазуларды орналастырмау.
- 5.4.15. Жалға берушіге осы Шарттың 3-бабына сәйкес Жалдау объектісінде және Ортақ пайдалану орындарында тұтынылатын барлық коммуналдық қызметтердің құнын өтеу.
- 5.4.16. Жалға алушының осы Шарт бойынша міндеттемелерін орындамауынан және/немесе тиісінше орындамауынан, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген нормалардың бұзылуынан (соның ішінде тиісті мемлекеттік органдар мен ұйымдар және т.б. оған салған айыппұлдарды төлеуге кеткен шығыстарды) туындаған залалдарды Жалға берушіге Шартта көрсетілген нысандар мен мөлшерлер бойынша өтеу (кінәсі және залал келтірілгендігі туралы дәлелдер болған жағдайда).
- 5.4.17. Шартты тіркеу бойынша іс-шараларды жүзеге асыру және Жалдау мерзімі бір жылдан асқан жағдайда Жалдау объектісін пайдалану құқығына ауыртпалықтарды мемлекеттік тіркеу бойынша шығыстарды көтеру. Бір жылдан астам жалдау шарттары бойынша Жалға алушының Шарт бойынша төлемдерді төлеу жөніндегі міндеттемесі Шартты мемлекеттік тіркеудің аяқталғанына немесе аяқталмағанына байланысты емес. Осындай бір жылдан астам жалдау шарттары бойынша Жалға алушы Шартқа енгізілген өзгерістерді мемлекеттік тіркеу, сондай-ақ Шарт бойынша Жалға алушының құқықтарын тоқтату жөніндегі барлық іс-шараларды осындай өзгерістер енгізілген/Шарт тоқтатылған кезден бастап 30 (отыз) күнтізбелік күн ішінде өз есебінен жүзеге асыру.
- 5.4.18. Кәсіпкерлік, сондай-ақ Жалдау объектісінде кез келген басқа коммерциялық қызметті бастағанға дейін кәсіпкерлік қызметті жүргізу үшін барлық қажетті лицензияларды, рұқсаттарды қоса алғанда, бірақ олармен шектелмей, дербес алу, заңды тұлғаны тіркеу/дара кәсіпкер ретінде есепке тұру және т. б., сондай-ақ кәсіпкерлік, сол сияқты Жалдау объектісіндегі кез келген басқа коммерциялық қызметті жүргізу процесінде тиісті қажетті салықтарды және бюджетке төленетін өзге де міндетті төлемдерді төлеу, және осы тармақшада көрсетілген іс-әрекеттерді орындамағаны үшін жауапты болу.
- 5.4.19. Төлеуге ұсынылған шоттарды, шот-фактураларды және орындалған жұмыстар актісін өз бетінше алу. Жалға алушының төлеуге арналған шотты алмауы және/немесе шотты уақтылы алмауы осы Шарт бойынша төлемді кідіруге немесе үзуге негіз болып табылмайды және Жалға алушыны Шартта белгіленген мерзімде өз міндеттерін орындаудан және тұрақсыздық айыбын төлеуден босатпайды.
- 5.4.20. Тиісті түрде қол қойылған төлем шоттарын, орындалған жұмыстар актілерін ағымдық айдың 5-ші күнінен кешіктірмей (шоттар үшін) және ақы төленетін айдан кейінгі айдың 5-ші күнінен кешіктірмей (орындалған жұмыстар актілері үшін) қайтару, немесе Жалға берушіге ақы төленетін айдан кейінгі айдың 5-ші күнінен кешіктірмей дәлелді бас тартуды жіберу.
- 5.4.21. Қол қойылған ақы төлеуге арналған шотты, орындалған жұмыстар актісін 5.4.19. және 5.4.20- тармақшаларында көрсетілген мерзімде алмаған, уақтылы алмаған, қайтармаған жағдайда Шарттар мен құжаттар алынған және Жалға берушінің редакциясында Жалға алушымен қабылданған болып саналады.
- 5.4.22. Жалдау объектісінен немесе Жалдау объектісінде пайдаланылатын қандай да бір жабдықтан шығатын Ғимараттың басқа бөліктеріне: иіс, бу, су, дiрiл, шу немесе Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген нормативтерден тыс өзге де жағымсыз құбылыстарға жағымсыз әсерлердің таралуына жол бермеу және тез жою.
- 5.4.23. Апат туындаған немесе Жалдау объектісіндегі/Ғимараттағы және оған іргелес аумақтағы кез келген жүйелер мен жабдықтар істен шыққан жағдайда, бұл туралы Жалға берушіге, сондай-ақ тиісті инженерлік желі қызметін қамтамасыз ететін ұйымдарға дереу хабарлау және мүмкіндігінше апатты жою жөніндегі іс-шараларға барынша тез кірісу. Бұл ретте, Жалға алушы апаттық қызметтердің өкілдеріне, Жалға берушіге Жалдау объектісіне және оның электр желілері, құбырлар және басқа да желілер, сондай-ақ олардың элементтері бар бөліктеріне еркін қол жеткізуді ұсынады.
- 5.4.24. Жалдау мерзімі аяқталған немесе Шартты бұзған кезде Шарт бойынша төленуге тиісті барлық төлемдерді, тұрақсыздық айыбын төлеу және шығындарды өтеу, сондай-ақ Жалға берушімен өзара есеп айырысуларды салыстырудың түпкілікті актісіне қол қою. Жалдау мерзімі аяқталғаннан немесе Шартты бұзғаннан кейін 1 (бір) жұмыс күнінен кешіктірмей, табиғи тозуды және бөлінбейтін жақсартуларды қоспағанда, Жалдау объектісін өз күшімен және өз қаражаты есебінен босату және оны Жалға алушы Жалдау объектісін бастапқы қабылдаған жағдайда Жалдау объектісін тапсыру-қабылдау актісі негізінде Жалға берушіге беру. Жалға берушінің жазбаша рұқсатымен Жалдау объектісінің мүлкін, жабдықтарын және бөлінетін жақсартуларын алып тастау. Бұл ретте, Жалға алушының Жалға алу мерзімі ішінде Жалдау объектісінде өз қаражаты есебінен орындаған ажырамас жақсартулардың құны өтелуге жатпайды, ал Жалға алушы жүргізген Жалдау объектісінің ажырамас жақсартулары Жалға берушінің меншігінде қалады.
- 5.4.25. Жалға берушіге осы Шарттың 2.8-тармағында көрсетілген мерзімде Жалдау объектісін табиғи тозуды ескерумен Шартқа қол қойылған күнгі жай-күйінде қайтару, сондай-ақ Жалдау объектісін өз мүлкінен босату.

- 5.4.26. Растайтын құжаттарды қоса бере отырып, осындай өзгерістер туындаған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде мекенжай мен деректемелердегі барлық өзгерістер туралы Жалға берушіні жазбаша хабардар ету.
- 5.4.27. Жалдау объектісі қосалқы жалға берілген жағдайда, Жалға берушінің алдын ала жазбаша келісімін алған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде Жалға берушіге қосалқы жалға берушімен қосалқы жалдау шартының көшірмесін ұсыну.
- 5.4.28. Жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін, соның ішінде Шарт кез келген негіздер бойынша тоқтатылған кезде, Жалдау объектісінің мекенжайы заңды тұлғаның орналасқан жерінің мекенжайы ретінде пайдаланылған жағдайда, уәкілетті органда заңды мекенжайын 30 (отыз) күнтізбелік күн ішінде өзгерту.
- 5.4.29. Жалға берушінің талабы бойынша Жалға берушінің бекітуіне Жалдау объектісінің техникалық жобасын және Дизайн-жобасын Тараптар қосымша келіскен нысан бойынша және мерзімдерде ұсыну.
- 5.4.30. Жалдау объектісін пайдалану нәтижесінде Жалға берушіге, үшінші тұлғаларға залал келтіруге, Жалдау объектісі мен жалпы ғимарат жай-күйінің нашарлауына жол бермеу, сондай-ақ Жалға берушінің алдын ала жазбаша келісімінсіз ажырамас жақсартуларды жүзеге асырмау.
- 5.4.31. Террористік тұрғыдан осал Жалдау объектісін иеленген және пайдаланған жағдайда, Қазақстан Республикасының тиісті нормативтік-құқықтық актісімен бекітілген террористік тұрғыдан осал объектілердің терроризмге қарсы қорғалуын ұйымдастыруға қойылатын талаптарды сақтау, соның ішінде Ғимаратта тиісті өткізу режимін сақтау; жоспарлы және жоспардан тыс нұсқамалар, тәжірибелік және теориялық сабақтар, эксперименттер түрінде профилактикалық және оқу іс-шараларынан өту; Жалға берушіні, Қазақстан Республикасының Ұлттық қауіпсіздік және (немесе) ішкі істер органдарын терроризм актісінің (актілерінің) жасалу кәтері немесе жасалуы туралы хабардар ету.
- 5.4.32. Жалға алушыға Қосылу туралы өтініште Тараптар келіскен мерзімге жеңілдікті кезең берілген жағдайда, Жалға алушы Жалдау объектісіндегі жөндеу жұмыстарын өз күшімен және қаражатымен Қосылу туралы өтініштің 17-тармағында көрсетілген құнынан кем емес сомаға орындауға міндеттенеді. Жалға алушының есебінен орындауға жоспарланған жөндеу жұмыстарының сметасы Қосылу туралы өтінішке қосымша ретінде рәсімделеді.

6. ТАРАПТАРДЫҢ ЖАУАПКЕРШІЛІКТЕРІ

- 6.1. Осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындамаған және/немесе тиісті түрде орындамаған жағдайда, Тараптар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына және осы Шартқа сәйкес жауапты болады.
- 6.2. Жалға беруші осы Шарттың 5.2.1-тармақшасында көзделген міндеттемелерді бұзған жағдайда, Жалға алушы Жалға берушіге Жалға берушінің Шарт бойынша өз міндеттемелерін бұзғанын растайтын құжаттарды ұсынғаннан кейін Жалға берушіден Жалдау ақысының 0,5 (нөл бүтін оннан бес) % мөлшерінде айыппұл төлеуді талап етуге құқылы.
- 6.3. Жалға алушы осы Шартта белгіленген төлемдерді төлеу мерзімдерін бұзған жағдайда, Жалға беруші Жалға алушыға мерзімі өткен әрбір күнтізбелік күн үшін төленуге жататын соманың 0,5 (нөл бүтін оннан бес) % мөлшерінде, бірақ берешектің жалпы сомасының 10 (он) %-нан аспайтын өсімпұл түріндегі тұрақсыздық айыбын есептеуге құқылы, ал Жалға алушы есептелген өсімпұл сомасын Жалға беруші тиісті талапты жіберген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде төлеуге міндеттенеді.
- 6.4. Жалға алушы осы Шарттың 4.4-тармағында көзделген міндеттемелерді бұзған жағдайда, Жалға алушы Жалға берушіге Кепілдік жарна мөлшерінде айыппұл төлейді.
- 6.5. Жалға алушы Кепілдік жарнаны енгізу мерзімдерін кешіктірген немесе Шартта белгіленген мерзімдерге сәйкес Кепілдік жарнаны толықтыру мерзімдерін кешіктірген жағдайда, Жалға беруші Жалға алушыға кешіктірілген әрбір күнтізбелік күн үшін төлеуге жататын соманың 0,5 (нөл бүтін оннан бес) % мөлшерінде, бірақ Кепілдік жарнаның 10% аспайтын өсімпұл түріндегі тұрақсыздық айыбын есептеуге құқылы, ал Жалға алушы есептелген өсімпұл сомасын Жалға беруші тиісті талапты жіберген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде төлеуге міндеттенеді.
- 6.6. Жалға алушының іс-әрекеті/әрекетсіздігі нәтижесінде Ғимарат жоғалған (жойылған) және/немесе бүлінген (залал келтірілген) жағдайда, Жалға алушы Жалға берушіге келтірілген шығындар (соның ішінде жіберілген пайда) мөлшерінде жауапты болады. Жалға алушы Жалға беруші Жалға алушыға осындай залал келтіргенін (фактісі мен мөлшерін) растайтын құжаттарды Жалға алушыға бергеннен кейін Жалға берушіге келтірілген залалды өтейді.
- 6.7. Жалға алушы Жалдау объектісінің және ондағы жабдықтардың, коммуникациялардың, инженерлік және өзге де жүйелердің сақталуы мен пайдаланылуына жауапты болады.
- 6.8. Шоттарды, актілерді (Бұзушылық актілерін қоса алғанда) алу жауапкершілігі толығымен Жалға алушыға жүктеледі. Шотты, актіні уақтылы алмау немесе алмау Жалға алушыны Шартта белгіленген мерзімде өз міндеттерін орындаудан және тұрақсыздық айыбын, айыппұлды төлеуден босатпайды.
- 6.9. Жалға алушы осы Шарт бойынша Төлемдерді (Төлемдердің бір бөлігін) төлеу мерзімдерін едәуір бұзған жағдайда, Жалға беруші Шарттың 5.1.11-тармақшасына сәйкес өз құқығына қосымша Жалға алушы тарапынан бұзушылықтар жойылған сәтке дейін Жалға алушының Жалдау объектісіне кіруін шектеуге құқылы. Төлемдерді (төлемдердің бір бөлігін) енгізу бойынша 20 (жиырма) күнтізбелік күннен астам бір реттік мерзімін өткізіп алу Төлемдерді төлеу жөніндегі мерзімдерді елеулі түрде бұзу болып табылады. Егер Төлемдерді (төлемдердің бір бөлігін) төлеу бойынша міндеттемелердің мерзімі 30 (отыз) күнтізбелік күннен асып кеткен жағдайда, Жалға беруші Шарттың 7.6-тармағында көзделген тәртіппен және негіздерде Шартты орындаудан біржақты соттан тыс тәртіппен бас тартуға құқылы.
- 6.10. Шарттың кез келген басқа ережелеріне қарамастан, Жалға беруші Жалға алушының алдында жауап бермейді және осы арқылы Жалға алушы Жалға алушының, соның қызметкерінің, агентінің, өкілінің немесе мердігерінің кінәсінен, сондай-ақ Жалға берушіге байланысты емес себептер бойынша Жалға берушінің Ғимарат және/немесе Объектінің ішінде немесе жанында орын алған кез келген тұлғаға немесе мүлікке кез келген зақымға, жарақатқа немесе кез келген залалға қатысты қандай да бір шарттарсыз және қайтарымсыз тәртіпте Жалға берушіге талап қоюдан бас тартады.
- 6.11. Егер Шартты мерзімінен бұрын тоқтатқан немесе Жалдау мерзімі өткеннен кейін Жалға алушы Жалдау объектісін Тараптар белгілеген мерзімнен аспайтын уақытқа алады, Жалға алушы Жалға берушінің аталған жағдай нәтижесінде көрген барлық шығындары (соның ішінде, көрмеген пайда) толық көлемде барлық шығындар мен зиян үшін жауапкершілікте болады және Жалға алушыға жалдау ақысы 2 (екі) есе ұлғайтылатынына басқа, осы Шарттың барлық талаптары қолданылатын болады. Жалға алушының Жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін кез келген соманы төлеуі және Жалға берушінің қабылдауы ешқандай жағдайда Жалдау мерзімін ұзарту болып табылмайды және Жалға алушыға Жалдау объектісін иеленуге құқық бермейді.
- 6.12. Жалға алушының осы Шартта көзделген өз міндеттемелерін (осы Шартта оларды бұзғаны үшін жеке айыппұл санкциясы белгіленген міндеттемелерді қоспағанда, кез келген/әрқайсысын) бұзғаны үшін Жалға алушы өз міндеттемелерін орындамаған және/немесе тиісінше орындамаған әрбір жағдайда Жалға берушінің талабы бойынша кепілдік жарна сомасының 10% мөлшерінде, Жалға берушіден тиісті талапты алған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде айыппұл төлейді.
- 6.13. Ережелерді, сондай-ақ Шарттың 5.4.6-тармағында көзделген міндеттемелерді бұзған жағдайда. Бұзу актісі жасалған кезден бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде Жалға алушы Жалға берушінің тиісті бұзушылықтан келтірілген барлық залалдарын өтеуге (соның ішінде Жалға берушінің оған тиісті мемлекеттік органдар мен ұйымдар салған өндіріп алуларды төлеу жөніндегі шығыстарын және т.б.

өтеуге) және Қағидаларда немесе Шартта көрсетілген айыппұлдарды төлеуге, сондай-ақ тиісті бұзушылықты (қолданылатын болса) әрбір жоймағаны үшін төлеуге міндетті.

6.14. Шарт бойынша барлық төлемдерді, соның ішінде Кепілдік жарнаны, айыппұлдарды, өсімпұл мен тұрақсыздық айыбын төлеуді Жалға алушы Жалға беруші ұсынған шоттар негізінде жүзеге асырады.

6.15. Жалға алушы осы Шарттың 5.4.28-тармағында көзделген міндеттемелерді бұзған жағдайда, Жалға алушы Қазақстан Республикасының үшінші тұлғалары мен мемлекеттік органдары алдында дербес жауапты болады.

6.16. Жалға алушы Қазақстан Республикасының заңнамалық, заңға тәуелді актілерінде және/немесе өрт қауіпсіздігі саласындағы Шартта белгіленген нормаларды бұзған жағдайда, Жалға алушы Жалға берушіге, оның қызметкерлеріне/өкілдеріне және/немесе үшінші тұлғаларға тиісті бұзушылықтан келтірілген барлық залалдарды өтеуден басқа, Жалдау ақысының 10 (он) % мөлшерінде, оның ішінде әрбір тиісті бұзушылықты жоймағаны үшін тұрақсыздық айыбын төлеуге міндетті.

6.17. Жалға алушы Шарттың 3.14-тармағында және Шарттың 2.8-тармағында көзделген міндеттемелерді орындамаған жағдайда, Жалға беруші Жалға алушының Жалдау объектісіндегі тауарын, жабдығы мен мүлкін ұстап қалуға және Жалға берушіге тиесілі сомаларды толық төлегенге дейін немесе Жалға алушының міндеттемелерін тиісінше орындау күніне дейін міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету шарасы ретінде оларды қоймаға жылжытуға құқылы. Егер Жалға алушы Шарт тоқтатылған күннен бастап 10 (он) күнтізбелік күн ішінде өз міндеттемелерін орындамаса, Жалға берушінің өз құқықтарын қорғаудың Шартта және/немесе Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген барлық тәсілдерін, соның ішінде, бірақ, шектелмей, кепілмен қамтамасыз етілген талаптарды қанағаттандыру үшін көзделген соттан тыс тәртіппен, Жалға алушының осындай мүлкінің құнынан Шарттың осы тармағы бойынша төленуге жататын соманы, сондай-ақ Жалға алушының мүлкін өкетеуге, сақтауға және өткізуге байланысты шығындарды өндіріп алуға құқылы.

6.18. Жалға берушінің кінәсінен болмаған Жалға алушының мүлкін кез келген бұлдіру, залал келтіру, жою үшін Жалға беруші жауапты болмайды.

6.19. Жалға беруші Жалға алушы мүлкінің ұрланғаны үшін (соның ішінде жетіспегені үшін) жауап бермейді және Жалға алушының жоғалған пайдасын өтемейді.

6.20. Жалға беруші үшінші тұлғалардың алдында Жалға алушының коммерциялық және өзге де қызметі үшін, сондай-ақ Жалға алушы өткізетін (көрсететін) тауарлардың (қызметтердің) сапасы үшін жауапты болмайды.

6.21. Шарт талаптарын бұзу фактісі Жалға беруші Жалға алушы өкілінің қатысуымен немесе қатысуынсыз тиісті бұзушылық актісін жасау арқылы белгіленеді, содан кейін жасалған бұзушылық актісінің көшірмесімен бірге Жалға алушыға ол жіберген бұзушылық және Шарт талаптарына сәйкес оған қолданылатын жауапкершілік шаралары сипатталған шағым беріледі. Жалға алушы бұзушылық актісіне қол қоюдан бас тартқан жағдайда немесе бұзушылық фактісі анықталған сәтте Жалға алушы болмаған жағдайда, бұзушылық фактісін Жалға беруші Ғимарат күзетімен бірлесіп белгілейді. Жалға алушының бұзушылық актісіне қол қоюдан бас тартуы оны өзі жол берген бұзушылық үшін жауапкершіліктен босатуға негіз болып табылмайды.

6.22. Жалға алушыға Жеңілдік кезеңі берілген жағдайда, ол аяқталғаннан кейін тараптар тиісті акт жасай отырып, Жалға алушының есебінен орындалған жөндеу жұмыстарына тексеру жүргізеді. Егер Жалға алушының есебінен іс жүзінде орындалған жөндеу жұмыстарының (Жалға берушінің тиісті құрылымдық бөлімшелері айқындайтын) құны Қосылу туралы өтініштің 17-тармағында көрсетілген құннан аз болған жағдайда, Жалға алушы Жалға берушінің пайдасына Қосылу туралы өтініштің 17-тармағында көрсетілген сома мен салыстырып тексеру нәтижелері бойынша Жалға алушының есебінен іс жүзінде орындалған жөндеу жұмыстарының сомасы арасындағы айырманы Жалға беруші Жалға алушының атына тиісті хабарлама мен төлем шотына жіберген күннен бастап 10 (он) жұмыс күні ішінде төлеуге міндеттенеді.

7. ШАРТТЫ БҰЗУ ТӘРТІБІ

7.1. Осы Шартты Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 556-бабында қарастырылған жағдайларда және тәртіпте бұзуға болады.

7.2. Жалға алушының бастамасы бойынша Шартты мерзімінен бұрын бұзу Жалға алушының Шартты мерзімнен бұрын бұзғаны үшін шегерім ретінде Жалға берушінің Кепілдік жарнаны акцептсіз тәртіппен толық көлемде ұстауы және болжамды бұзу күніне дейін кемінде 60 (алпыс) күнтізбелік күн бұрын жазбаша хабарлама жіберген жағдайда мүмкін болады.

7.3. Шарт Жалға алушының бастамасы бойынша 60 (алпыс) күнтізбелік күннен кем мерзімде бұзылған жағдайда, Жалға алушы Жалға берушіге Кепілдік жарна мөлшерінде айыппұлдан басқа, 60 (алпыс) күнтізбелік күн үшін Жалдау ақысының сомасы мен Жалдау объектісін пайдаланудың нақты күндер санының сомасы арасындағы айырманы төлеуге міндеттенеді. Тараптар Шарттың осы тармағында көрсетілген сома (айырма) Шартты 60 (алпыс) күнтізбелік күннен бұрын тоқтатқаны үшін өтелетін болады деп келісімге келді.

7.4. Егер Жалға алушы Шарт бойынша жалға алынатын Жалдау объектісінің мөлшерін азайтуды қаласа, бұндай азайту мүмкіндігі туралы мәселе Жалға алушы Жалға берушіге осындай ниеті туралы жазбаша хабарлама жібергеннен кейін, Жалдау объектісінің бір бөлігін азайтудың (қайтарудың) болжамды күніне дейін 30 (отыз) күнтізбелік күннен кешіктірмей келіссөздер жолымен, бірақ Жалдау объектісінің кемитін (қайтарылатын) бөлігі үшін Кепілдік жарнаның бір бөлігі мөлшерінде айыппұл міндетті түрде төлей отырып шешілетін болады.

7.5. Жалға берушінің Жалға алушыға тиісті хабарлама жібере отырып, бір жақты соттан тыс тәртіпте Жалдау шартын тоқтатуға құқығы бар, ол өз кезегінде Жалдау объектісін осындай хабарлама жіберілген сәттен бастап 30 (отыз) күнтізбелік күннен кешіктірмей босатуы тиіс. Көрсетілген мерзім Жалға берушінің қалауы бойынша Жалдау объектісіне/Ғимаратқа меншік құқығы басқа тұлғаға ауысқан және Жалға алушы Жалға берушінің тиісті хабарламасы негізінде Жалға берушіні жаңа Жалдау объектісінің/Ғимараттың меншік иесіне ауыстыру бөлігінде осы Шартқа үш жақты қосымша келісім жасасудан бас тартқан жағдайда қысқартылуы мүмкін.

7.6. Шартта көрсетілген өзге де құқықтарға қосымша және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Жалға беруші, егер хабарламада өзгеше мерзім көрсетілмесе және/немесе Жалға алушыға осы Шартта белгіленген тұрақсыздық айыбы қолданылуы мүмкін болса, болжамды бұзу күніне дейін 5 (бес) күнтізбелік күн бұрын Жалға алушыға жазбаша хабарлама жіберу арқылы Жалға алушыға қандай да бір залалдарды өтеместен, Кепілдік жарна сомасын ұстап, кез келген келесі негіз бойынша біржақты соттан тыс тәртіппен Шартты орындаудан бас тартуға құқылы:

- Жалға алушының осы Шарт бойынша төлемдерді (төлемдердің кез келген бөлігін) және кепілдік жарнаның бір бөлігін (кепілдік жарнаның бір бөлігін) төлеу жөніндегі міндеттемелерді күнтізбелік 30 (отыз) күннен артық орындамауы;
- Жалға алушының осы Шартта көзделген міндеттер мен талаптарды орындамауы және/немесе тиісінше орындамауы және бұндай бұзушылық Жалға берушіден жазбаша хабарлама алған сәттен бастап 10 (он) күнтізбелік күн ішінде жалғасса;
- егер Жалға алушы Жалдау объектісін Шартта көрсетілген нысаналы мақсаты бойынша пайдаланбаса;
- егер Жалға алушы Шарттың 4.4. т., 5.4.2. т., 5.4.4. т. көзделген міндеттемелердің кез келгенін бұзса;
- Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген нормаларды бұзса.

7.7. Жалға берушінің мерзімінен бұрын бұзу туралы жазбаша хабарламасын алған сәттен бастап Шарт тоқтатылған болып саналады, ал Жалға беруші Жалға алушыдан залалды, Жалдау объектісін/Ғимаратты қалпына келтіруге, Жалдау объектісіндегі/Ғимараттағы

қандай да бір өзгерістерді жоюға арналған шығыстарды, тиесілі төлемдерді, сондай-ақ өсімпұлдарды/тұрақсыздық айыбын/айыппұлдарды және т. б. қоса алғанда, бірақ онымен шектелмей өндіріп алуға құқылы. Жалға алушы Шарт бойынша барлық өзара есеп айырысуларды, соның ішінде Шарт бойынша айыппұл санкцияларын (бар болса) аяқтағаннан кейін Тараптар Жалдау объектісін тапсыру-қабылдау актісін рәсімдейді.

7.8. Шартты бұзу Тараптардың Шарт бұзылғанға дейін орындамаған қаржылық міндеттемелерін, соның ішінде Төлемдерді, тұрақсыздық айыптарын, өсімпұлдарды, айыппұлдарды және залалдарды өтеу сомаларын төлеу жөніндегі міндеттемелерін тоқтатуға әкеп соқпайды.

8. ЕҢСЕРІЛМЕЙТІН КҮШІ ЖАҒДАЙЛАРЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Тараптардың ешқайсысы тараптардың ерік-жігерінен тыс туындаған және жарияланған немесе нақты соғысты терроризм актілері, жаппай тәртіпсіздікті, азаматтық толқуларды, эпидемияларды, қоршауды, эмбарго, табиғи апаттар, жер сілкінісін, су тасқынын, өртті (өрт жалға алушының кінәсінен болған жағдайларды қоспағанда және т.б.), төтенше жағдайды енгізгені, мемлекеттік органдардың актілері (бұдан әрі –«Форс-мажор жағдайлар») қоса алғанда алдын ала болжауға немесе алдын алуға болмайтын мән-жайлармен байланысты осы Шарт бойынша міндеттемелерін орындамағаны және/немесе тиісінше орындамағаны үшін екінші Тараптың алдында жауапкершілікте болмайды.

Жалға беруші террористік қауіптіліктің «қызыл» деңгейінің белгіленуіне байланысты Фимаратты жабуға құқылы. Бұл ретте, мұндай жабу Жалға алушы үшін форс-мажорлық мән-жайлар болып табылмайды және Жалға алушыны Шартта көзделген Төлемдерді төлеу жөніндегі міндеттен босатпайды.

8.2. Тараптар мынадай мән-жайлар Форс-мажор болып табылмайтынын атап өтті:

8.2.1. Негізінде Жалға алушының белгілі бір қызметпен айналысуға құқығы бар лицензияның, рұқсаттың, сертификаттың болмауы (қолданылу мерзімінің өтуі);

8.2.2. Жалға алушының белгілі бір қызметпен айналысуға құқығы бар лицензияны, рұқсатты, сертификатты қайтарып алуды/тоқтата тұруды қоса алғанда, бірақ шектелмей, Жалға алушының өз қызметін жүзеге асыруына тыйым салатын және/немесе шектейтін Қазақстан Республикасы мен шет мемлекеттердің мемлекеттік органдарының әрекеттері мен актілері;

8.2.3. Жалға алушының мүлкіне және банктік шоттарына тыйым салуды қоса алғанда, Жалға алушының қызметіне тыйым салатын және/немесе шектейтін сот актілері;

8.2.4. Жалға алушының және/немесе кез келген үшінші тұлғаның/тұлғалардың Жалға алушының қызметін тоқтата тұруға әкеп соққан және Жалға алушының Шарт бойынша қандай да бір міндеттемені орындай алмауына әкеп соққан кінәлі әрекеттері.

8.3. Форс-мажорлық мән-жайларға сілтеме жасайтын Тарап осындай мән-жайдың туындауы және оның Шарт бойынша міндеттемелерді орындауға әсері туралы басқа Тарапты ақылға қонымды мерзімдерде ескертуге міндеттенеді.

8.4. Қазақстан Ұлттық Кәсіпкерлер палатасының немесе Қазақстан Республикасының өзге де мемлекеттік құзыретті органының қорытындысы форс-мажорлық мән-жайлардың басталуының және ұзақтығының дәлелі болып табылады.

8.5. Форс-мажорлық мән-жайлар жағдайында Шарттың қолданылуы осындай мән-жайлардың қолданылу мерзіміне толық көлемде немесе ішінара тоқтатыла тұруы мүмкін.

8.6. Егер Форс-мажорлық мән-жайлар 90 (тоқсан) күнтізбелік күннен астам жалғасатын болса, әрбір Тарап екінші Тарапқа Шартты бұзудың алдағы күніне дейін 15 (он бес) күнтізбелік күн бұрын жазбаша хабарлама жіберу арқылы Шартты бұзуға құқылы.

8.7. Шарт Форс-мажорлық мән-жайлар әрекетінің нәтижесінде бұзылған жағдайда, Жалға алушы төлемдерді тиісті Форс-мажорлық мән-жайлар басталған күнге дейінгі кезең үшін төлейді.

9. ДАУДЫҢ ШЕШІМІН ТАБУ ТӘРТІБІ

9.1. Тараптар арасында аталған Шарт бойынша немесе онымен байланысты туындайтын барлық даулар және/немесе келіспеушіліктер мүмкіндігіне қарай Тараптар арасында келіссөз жүргізу арқылы шешімін табады.

9.2. Дауларды және/немесе келіспеушіліктерді келіссөздер жүргізу жолымен шешу мүмкін болмаған жағдайда, Жалға берушінің орналасқан жері бойынша даулар Қазақстан Республикасының соттарында шешіледі.

10. ҚҰПИЯЛЫЛЫҚ

10.1. Осы Шарт, сондай-ақ оған байланысты барлық ақпарат Тараптардың коммерциялық құпиясын білдіреді. Тараптар Шарт мәтініне, Шарт бойынша міндеттемелерді орындау барысында өздері бір-бірінен алған ақпаратқа қатысты құпиялылықты сақтауға және Тараптардың қатысушыларын немесе акционерлерін, Тараптардың банктерін, кеңес берушілері мен аудиторларын, сондай-ақ заңнамада көзделген жағдайларда уәкілетті мемлекеттік органдарды қоспағанда, қандай да бір үшінші тарапқа, Шартқа қол қойылған кезден бастап және Шарттың бүкіл қолданылу мерзімі ішінде, Шарттың басқа Тараптың алдын ала жазбаша келісімінсіз, Шартпен және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен қарастырылған жағдайларды қоспағанда, жария етпеуге міндеттенеді. Осы тармақтың талаптарын бұзуға байланысты залал шеккен Тараптың екінші Тараптан залалдарды осындай бұзушылық келтірілгендей шамада өтеуді талап етуге құқығы бар.

11. ӨЗГЕ ТАЛАПТАР

11.1. Қазақстан Республикасының заңнамасында Шартқа қол қойылған сәтте қолданыста болған заңнамамен салыстырғанда біршама өзгерістер орын алған жағдайда, екі Тарап жана Шарт жасасу мақсатында серіктес болуға келіседі, сонымен қатар, олардың арасындағы жаңа Жалдау шарты күшіне енуі үшін барлық әрекетті жүзеге асырады.

11.2. Меншік құқығының ауысуы немесе Жалдау объектісіне/Фимаратына немесе оның бір бөлігіне қандай да бір ауыртпалық салу осы Шартты өзгерту немесе бұзу үшін негіз болып табылмайды.

11.3. Осы Шарттың қандай да бір ережелерінің Қазақстан Республикасының заңнамасының талаптарына байланысты жарамсыздығы Шарттың басқа ережелерінің жарамсыздығына алып келмейді. Тараптар жарамсыз ережені жарамды ережемен алмастыруға міндеттеледі.

11.4. Қосылу туралы өтініш, егер қосылу туралы өтініштің өз мәтінінде өзгеше айтылмаса және Жалдау мерзімі аяқталғанға дейін, ал Шарттың қолданылу кезеңінде орындалмаған қаржылық міндеттемелер бөлігінде олар толық орындалған кезге дейін қолданыста болса, Жалға беруші қол қойған Қосылу туралы өтінішті оған тиісті белгі қою арқылы қабылдаған кезден бастап қабылданды, ал Шарт жасалды деп есептеледі.

11.5. Жалға беруші ақпаратты Жалға берушінің интернет-ресурсында (emc-plc.com) орналастыра отырып, Шартқа өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізуге бастама жасауға құқылы. Тиісті өзгерістер және (немесе) толықтырулар туралы ақпарат осындай

өзгерістер және (немесе) толықтырулар қолданысқа енгізілген күнге дейін 5 (бес) жұмыс күнінен кешіктірілмей Жалға алушының назарына жеткізіледі.

11.6. Жалға алушының Жалға берушіге Шартқа өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізу туралы Жалға алушыны хабардар еткен кезден бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде енгізілген өзгерістерді және (немесе) толықтыруларды ескере отырып, Шарт талаптарының қабылданбауы туралы жазбаша хабарлама бермеуі Жалға алушының Шарттың жаңа (өзгертілген/толықтырылған) редакциясымен келісетінін және Жалға алушыны хабардар ету мерзімі аяқталған күннен бастап Шарттың жаңа (өзгертілген/толықтырылған) редакциясымен қолданысқа енгізілетін енгізілген өзгерістерді және (немесе) толықтыруларды ескере отырып, оған тұтастай қосылатынын білдіреді.

11.7. Шартқа өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілгеннен кейін ол өзгертілген/толықтырылған түрде қолданылуын жалғастырады.

11.8. Осы Шарт орыс, қазақ және ағылшын тілдерінде жасалды. Осы Шартты түсіндіруде алшақтықтар болған жағдайда Шарттың орыс тіліндегі мәтіні басым күшке ие болады.

11.9. Шартта көзделмеген барлық қалған жағдайларда Тараптар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын басшылыққа алатын болады.

11.10. Шарттың талаптарына сәйкес жіберілуге жататын барлық хабарламаларды Жалға беруші Шартқа Қосылу туралы өтініште көрсетілген пошта арқылы/электрондық мекенжайға жібереді.

Жалға берушінің деректемелері

«Estate Management Company» АҚ

050059, Қазақстан Республикасы, Алматы қаласы, Алмалы ауданы, Төле би көшесі, 101

БСН 081240003810

«Қазақстан Халық банкі» АҚ

ЖСК: KZ456017131000006061

(шарт жағдайында USD)

KZ686017131000041537

БСК HSBKKZKX

Кбе 17

*"Estate Management Company" АҚ Басқармасымен
бекітілді
2021 жылғы «29» шілде №86/ЕМС-ЕВ хаттама*