

Агентский договор №__

г. Алматы

_____ г.

ТОО «риэлторская группа «КВАДРАТ», в лице **Директора Алыбаева Н.А.** действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Агентство», с одной стороны, и гр _____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Агентский договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель поручает Агентству, а Агентство принимает на себя обязательства, осуществлять от имени и за счет Наймодателя комплекс юридических и фактических действий, связанных с заключением, обслуживанием и расторжением договоров найма жилья, а именно, квартиры, расположенной по адресу: _____,

общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____, именуемой в дальнейшем «Объект недвижимости».

1.2. Собственником Объекта недвижимости является: _____

что подтверждается: _____

1.3. В Объекте недвижимости зарегистрированы: _____

1.4. Объект недвижимости оборудован стационарным телефоном: (____)-----

1.5. Наймодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора отсутствует задолженность по обязательным платежам, связанным с эксплуатацией квартиры, Объект недвижимости не находится под залогом (за исключением ипотеки в силу закона), арестом, не обременен ничьими правами, либо обязательствами. Также Наймодатель подтверждает, что получено согласие всех лиц, зарегистрированных постоянно или по месту пребывания в жилом помещении, на сдачу Объекта недвижимости в наем. Наймодатель несет полную ответственность за предоставление ложных сведений об Объекте недвижимости, и в случае возникновения в этой связи убытков Агентства, покрывает убытки в полном объеме и за свой счет.

образец

2. Права и обязанности Агентства

Агентство вправе:

2.1. Привлекать сотрудников обслуживающих и эксплуатационных организаций, коммунальных служб, сервисных, ремонтных, монтажных и страховых компаний к исполнению обязательств Агентства. Привлечение иных третьих лиц к исполнению обязательств Агентства возможно только по согласованию с Наймодателем.

2.2. За счёт Наймодателя устранять неисправности и недостатки: отделки, сантехники, мебели, электрики, бытовой техники, возникшие по причине естественного износа, на суммы в пределах 10% размера стоимости месячной платы по договору найма, без согласования с Наймодателем, но с обязательным его уведомлением. Во всех остальных случаях согласование расходов с Наймодателем является обязательным.

2.3. Самостоятельно определять объем и характер юридических и фактических действий, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.4. Удерживать денежные средства из платежей, осуществляемых лицом (в дальнейшем Наниматель), подписавшим договор найма Объекта недвижимости, на оплату коммунальных услуг, устранение неисправностей оборудования, возникших дефектов жилого помещения и находящегося в нем имущества, произошедших в результате естественного физического износа.

2.5. В случае причинения ущерба по вине или по невнимательности Нанимателя, других проживающих или гостей Объекту недвижимости, конструктивным или декоративным элементам жилого помещения, имущества, переданного во временное пользование Нанимателю, удерживать стоимость покрытия ущерба из обеспечительного платежа Нанимателя.

2.6. Обращаться в эксплуатирующие, надзорные и управляющие организации с целью и для обеспечения всех необходимых мероприятий по обслуживанию Объекта недвижимости.

2.7. Заключать и расторгать договоры найма с Нанимателями, в интересах Наймодателя в соответствии с настоящим Договором. В случае возникновения угрозы нанесения ущерба Объекту недвижимости - менять личинки замков, по согласованию и с сохранением доступа Наймодателя.

2.8. Обращаться в страховые компании по страховым случаям от лица Наймодателя.

Агентство обязуется:

2.9. Провести рекламную кампанию с целью заключения договора найма с Нанимателем. По своему усмотрению и за свой счет, исходя из представления о наибольшей эффективности, размещать соответствующие объявления в средствах массовой информации, специализированных изданиях и базах данных, сети Интернет.

2.10. За счет и на условиях Агентства произвести подготовительную уборку на сумму _____ и страхование объекта недвижимости на сумму _____.

2.11. Осуществлять показы Объекта недвижимости сотрудникам оценочных и страховых компаний, потенциальным Нанимателям.

2.12. По согласованию с Наймодателем, на основании настоящего договора и выданной Наймодателем нотариальной доверенности, заключить договор найма с Нанимателем. Договор найма заключается по форме Агентства.

2.13. Осуществлять контроль за своевременностью и полнотой уплаты Нанимателем ежемесячных платежей по договору найма.

2.14. Осуществлять контроль эксплуатации Нанимателем Объекта недвижимости, переданной в его пользование бытовой техники и мебели, своевременной подачи данных приборов учета и оплаты коммунальных услуг, счетов за электроэнергию, водоснабжение, доступа к учетным записям Нанимателя на сайтах соответствующих учреждений и ежеквартального осмотра Объекта недвижимости.

2.1. Организовывать устранение последствий аварий, исправление недостатков жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующих пользованию им согласно настоящему Договору. При этом все расходы (в том числе, но не ограничиваясь: вызов мастера, заказ и подготовка документов, доставка материалов или оборудования, составление заявлений и претензий) подлежат возмещению Наймодателем на основании отчета Агентства.

2.2. Соблюдать конфиденциальность условий настоящего Договора, кроме случаев, предусмотренных законодательством РК.

2.3. Ежемесячно предоставлять Наймодателю отчет Агентства, с приложением обоснований расходов, произведенных Агентством за счет Наймодателя, включающие квитанцию ИВЦ или АЛСЕКО, счета ОСИ, отчет о произведенных расходах по воде и электроэнергии нанимателя, документы, представленные управляющими компаниями по объекту, квитанцию на оплату услуг интернета, а также первичные документы по наличным расходам, а также другие статьи расходов, если таковые имеются и их оплата регулируется настоящим договором. Оплата Дополнительных услуг оформляется актом и отражается в отчете Агентства.

2.4. Агентство формирует отчеты в личном кабинете на собственных электронных ресурсах, по требованию Наймодателя пересылает по электронной почте или на мессенджер мобильного устройства. Наймодатель самостоятельно проверяет и знакомится с отчетами Агентства. Наймодатель, имеющий возражения по отчету, должен сообщить о них Агентству в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты формирования отчета. Если по истечении этого срока Агентство не получит от Наймодателя возражений (в личном кабинете, по электронной почте, путём направления ответа почтовой связью, телеграфом, факсом), отчёт Агентства считается принятым.

2.5. Выплачивать Наймодателю причитающиеся ему денежные средства согласно пункту

4.3 настоящего Договора.

2.6. При расторжении договора найма, принять квартиру от Нанимателя по акту приема- передачи, удержав стоимость покрытия ущерба, если таковой имеется, и подготовить Объект недвижимости для последующей передачи.

КВАДРАТ

образец

3. Права и обязанности Наймодателя

Наймодатель вправе:

- 3.1. Своевременно получать информацию о состоянии Объекта недвижимости и исполнении Нанимателем договора найма.
- 3.2. Иметь доступ к Объекту недвижимости в момент планового осмотра Объекта недвижимости сотрудником Агентства.
- 3.3. Выбрать страховую компанию, количество рисков и размер их покрытия исходя из страховой премии размером, составляющим 10% от месячной платы по договору найма Объекта недвижимости.
- 3.4. Расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

Наймодатель обязуется:

- 3.5. Предоставить сотрудникам Агентства доступ в жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, после составления и подписания Описи жилого помещения (Приложение №1), имущества, мебели и бытовой техники, а также недостатков, выявленных на момент подписания настоящего Договора.
- 3.6. Передать не менее 3 (трех) комплектов ключей для беспрепятственного доступа и эксплуатации Объекта недвижимости.
- 3.7. Предоставить Агентству полную и исчерпывающую информацию по Объекту недвижимости, а также информацию, способную повлиять на решение Нанимателя о заключении договора найма.
- 3.8. Передать Агентству нотариальные копии документов:
 - а) подтверждающих право собственности Наймодателя на Объект недвижимости;
 - б) подтверждающие отсутствие задолженностей по Объекту недвижимости на момент заключения настоящего Договора;
 - в) доверенность на заключение и расторжение сотрудником Агентства от имени Наймодателя договоров найма Объекта недвижимости;
 - г) доверенность на осуществление регистрационных действий договора найма;
 - д) доверенность на обращения в обслуживающие, контролирующие организации;
 - е) другие документы, которые могут быть необходимы Агентству для обеспечения своих обязательств перед Наймодателем по настоящему Договору.

В случае неисполнения своих обязательств Агентством перед Наймодателем, вследствие передачи последним недействительных документов или отказа от передачи Агентству одного или нескольких вышеупомянутых документов, ответственность по обязательствам и последствиям их неисполнения ложится на Наймодателя.

- 3.9. Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Агентства в Объект недвижимости, не препятствовать проведению подготовки объекта, показам Объекта недвижимости потенциальным Нанимателям, заключению договоров найма по надуманным причинам.
- 3.10. Уведомить об отчуждении Объекта недвижимости (мене, продаже, дарении и т.д.), либо о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке не менее, чем за 3 (три) месяца.
- 3.11. Оплачивать услуги Агентства в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.12. Посещать квартиру после ее передачи Агентству в сроки, оговоренные с Агентством, вступать в прямые отношения с Нанимателем только по согласованию с Агентством и не предоставлять третьим лицам права, указанные в настоящем договоре как права Агентства.
- 3.13. После истечения срока действия настоящего договора принять Объект недвижимости и имущество согласно Описи имущества.

4. Платежи, сроки и порядок расчетов

4.1. Наймода́тель выплачивает Аге́нству ежемесе́чно вознагра́ждение в разме́ре 10% (десяти процентов) от разме́ра меся́чной пла́ты по догово́ру найма́ О́бъекта недви́жимости, е́сли таковой за́ключен Аге́нством. Ра́счет прои́сходит пу́тем уде́ржания Аге́нством вознагра́ждения изпла́тежей На́нимателя.

4.2. При за́ключении пе́рвого догово́ра найма́ единове́ренное вознагра́ждение Аге́нства со́ставляет 20% от разме́ра по́лной меся́чной пла́ты за нае́м жи́лого поме́щения. Ра́счет прои́сходит пу́тем уде́ржания Аге́нством вознагра́ждения из пе́рвых пла́тежей На́нимателя. Единове́ренное вознагра́ждение о́плачивается до́полнительно к ежемесе́чному вознагра́ждению, ука́занному в пу́нкте 4.1 До́говора.

4.3. По́мимо ежемесе́чного вознагра́ждения На́ймодатель возме́щает понесе́нные Аге́нством ра́сходы, за и́сключением ра́сходов, ука́занных в пу́нкте 2.10 До́говора. Понесе́нные в соо́ответствии с и́сполнением настоя́щего До́говора ра́сходы отража́ются в о́тчёте Аге́нства и уде́ржива́ются Аге́нством из пла́тежей На́нимателя.

4.4. Аге́нство, по́сле полу́чения о́платы от На́нимателя в сро́ки, ука́занные в до́говоре найма́, и уде́ржании все́х пла́тежей в соо́ответствии с настоя́щим До́говором и до́говором найма́ О́бъекта недви́жимости, пере́числяет де́нежные сре́дства по оста́точному при́нципу На́ймодателю в те́чение 5 ка́лендарных дне́й.

4.5. В слу́чае несвоевре́нного посту́пления о́платы от На́нимателя и/или на́рушения фи́нансовых о́бязательств со сто́роны На́нимателя, Аге́нство уве́домляет об э́том На́ймодателя и де́йствует со́гласно соо́ответствующим пу́нктам до́говора найма́ О́бъекта недви́жимости.

4.6. В соо́ответствии с п.4 ста́тьи 36 НК РК, Аге́нство высту́пает для На́ймодателя на́логовым аге́нтом по вы́плате на́логов.

5. Условия оплаты расходов, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости

1.1. Все показания счетчиков и другие данные, подлежащие регулярной оплате, фиксируются в Актах приема-сдачи Объекта недвижимости, а также в личном кабинете На́нимателя.

1.2. О́плата за со́держание жи́лого поме́щения, взно́с на ка́питальный ре́монт и о́плата за ко́ммунальные услу́ги прои́сходит сле́дующим о́бразом:

1.2.1. все по́стоянные ра́сходы о́плачивает Аге́нство за сче́т На́ймодателя (со́держание жи́лого поме́щения, по́стоянные ко́ммунальные услу́ги, взно́сы на ка́питальный ре́монт, а́бонентская пла́та за теле́фон, консье́рж и т.д.);

1.2.2. стои́мость все́х до́полнительных услу́г, а та́кже стои́мость услу́г, по ко́торым уста́новлены и за́регистрированы при́боры уче́та на О́бъекте недви́жимости, о́плачивает На́ниматель (и́нтернет, по́льзование теле́фоном све́рх та́рифа, водо́снабжение, э́лектросна́бжение, га́з и т.д.).

1.3. Е́сли На́ймодатель и́меет пра́во и по́льзуется льготе́й по о́плате за жи́лое поме́щение и/или ко́ммунальные услу́ги, э́то до́лжно бы́ть отра́жено в соо́ответствующих при́ложениях к настоя́щему До́говору.

1.4. На́ймодатель не́сет по́лную отве́тственность за пре́доставление ло́жных све́дений об О́бъекте недви́жимости, и в слу́чае возни́кновения в э́той свя́зи убы́тков Аге́нства, по́крывает убы́тки в по́лном о́бъеме и за сво́й сче́т.

образец

6. Страхование Объекта недвижимости и имущества

6.1. Агентство страхует за свой счет отделку Объекта недвижимости, инженерное оборудование, движимое имущество, гражданскую ответственность при эксплуатации жилого помещения перед третьими лицами, а также гражданскую ответственность Нанимателя перед Наймодателем. Размер годовой страховой премии составляет 10% от месячной платы по договору найма Объекта недвижимости. Выгодоприобретателем по договору страхования является Наймодатель.

6.2. Наймодатель обязан ознакомиться с условиями договора страхования.

6.3. Страховая сумма может быть увеличена за счет увеличения Наймодателем страховой премии за свой счет.

6.4. Агентство не несет ответственности по ретроспективным рискам конструктивных элементов Объекта недвижимости, внутренней отделке, инженерному оборудованию, бытовой технике и мебели.

6.5. Ущерб, нанесенный Нанимателем, компенсируется за счет обеспечительного платежа, внесенного Нанимателем в Агентство, износ компенсируется за счет Наймодателя, в случае наступления страхового случая — ущерб компенсируется за счет страховых выплат. В случае недостаточности средств обеспечительного платежа или страховой выплаты для возмещения ущерба в полном объеме, недостающая сумма покрывается за счёт средств Наймодателя.

6.6. Вред имуществу, причиненный вследствие его использования не по назначению, нарушения правил эксплуатации, неаккуратного обращения, признается ущербом, к износу не относится и подлежит возмещению Нанимателем.

6.7. Наймодатель несет ответственность за ложные сведения, способные повлиять на соблюдение договора страхования, и в случае возникновения в этой связи убытков Агентства, покрывает эти убытки за свой счет.

7. Срок, изменение условий и порядок расторжения договора

7.1. Договор является бессрочным и действует до момента его расторжения.

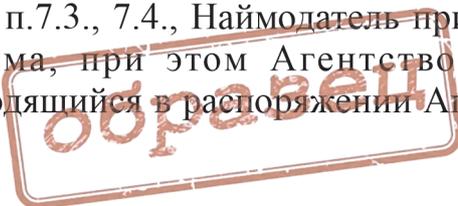
7.2. Изменение условий настоящего договора или его досрочное расторжение возможно только по письменному соглашению сторон. Такое соглашение должно быть составлено и подписано не позднее чем за 3 (три) месяца до даты изменения или расторжения настоящего Договора.

7.3. В случае неисполнения Агентством своих обязательств в части заключения договора найма от лица Наймодателя на Объект недвижимости, Наймодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по истечению одного месяца с даты его заключения без штрафов, неустоек, компенсации расходов Агентства.

7.4. В одностороннем порядке Договор может быть расторгнут досрочно и без соблюдения трехмесячного моратория, в случае неоднократного нарушения одной из сторон своих обязательств по настоящему Договору, либо при наступлении форс-мажорных обстоятельств.

7.5. В случае расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Наймодателя, при соблюдении трехмесячного срока п.7.2., Наймодатель принимает на себя все обязательства Агентства по договору найма. Агентство передает Наймодателю обеспечительный платеж, находящийся в распоряжении Агентства.

7.6. В случае расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Наймодателя, без соблюдения трехмесячного срока п.7.2. настоящего Договора и без должных на то оснований п.7.3., 7.4., Наймодатель принимает на себя все обязательства Агентства по договору найма, при этом Агентство не возвращает Наймодателю обеспечительный платеж, находящийся в распоряжении Агентства, удерживая его в качестве неустойки.



7.7. При расторжении настоящего Договора по требованию Наймодателя до момента подписания Агентством договора найма и до истечения месячного срока, установленного в п.7.3., Наймодатель выплачивает Агентству компенсацию страховой премии по договору страхования, стоимость клининга и неустойку в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) тенге.

8. Форс-мажор

8.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от взаимной ответственности, даже если эти обстоятельства послужили причиной досрочного

9. Особые положения

9.1. Обязательства Агентства по контролю оплаты за содержание жилого помещения, взноса на капитальный ремонт и оплаты коммунальных платежей: счетов за водоснабжение, электроэнергию, телефон и т.п. возникает в момент заключения договора найма с Нанимателем. До заключения договора найма и после прекращения действия договора найма, Наймодатель самостоятельно и в полной мере несет ответственность за Объект недвижимости, его обслуживание и оплату всех платежей за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, оплату за коммунальные услуги и т.п.

9.2. Стороны пришли к соглашению, о том, что все обращения и копии документов, переданные с помощью почтовой, факсимильной, электронной, сотовой или другой связи с адресов и телефонов указанных в реквизитах Сторон, признаются официальными обращениями и документами, имеющими равную юридическую силу с оригиналами этих документов.

9.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и указываются в виде перечня в пункте разделе 10. Приложения и дополнительные условия.

квартал

образец

10. Приложения и дополнительные условия

10.1. _____

риэлторская группа

«С условиями настоящего Договора согласны. При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, предоставляю право подписи Наймодателю, Выгодоприобретателем по соглашению сторон между _____ и _____ является _____ (ФИО с кем заключен Агентский Договор)»

Собственники и лица, зарегистрированные в Объекте недвижимости:

зарегистрирован(-а) _____,

Удостоверение личности _____ выдан _____ «_____» 20__ г.

Подпись _____,

зарегистрирован(-а) _____,

Удостоверение личности _____ выдан _____ «_____» 20__ г.

Подпись _____

Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.



11. Реквизиты и подписи сторон

Агентство

ТОО «Риэлторская группа «КВАДРАТ»

БИН: 160340021143

БИК: HSBK KZKX

ИИК: Kz336017131000018014

в АО «Народный Банк Казахстана»

ул. Байзакова 125, офис 210 БЦ «NOMAD»

e-mail: info@kvadrat-almaty.kz

Тел: +7 (747) 500-40-23

Директор Алыбаев Н.А.

Подпись _____

Наймодатель

Паспорт: _____ серия № _____ :

Кем выдан: _____

Дата выдачи: _____

Адрес регистрации: _____

Контактные телефоны: _____

Электронная почта: _____

С условиями договора ознакомлен
и полностью согласен.

Подпись _____

Квадрат

Данный документ является демонстративным материалом