




КОММЕРЦИАЛЫҚ НАРЫҚ ҮШІН

ЖАЛҒА БЕРІЛЕТІН ТҰРҒЫН ҮЙ СТАНДАРТТАРЫ



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИШНАЯ
КОМПАНИЯ

МАЗМҰНЫ



3	1. КІРІСПЕ
4	2. ТҰРҒЫН ҮЙ ЖАЙЛАРДЫ ЖАЙЛАСТЫРУ СТАНДАРТТАРЫ 2.1. Материалдар, жабдықтар және жиһаз 2.2. Техникалық жарақтандыру
8	3. ПӘТЕР ІЗДЕУ ЖӘНЕ ЖАЛДАУ ШАРТЫНА ҚОЛ ҚОЙМАС БҰРЫН ҰСЫНЫМДАР 3.1. Пәтерді өз бетінше іздеу 3.2. Риэлторлық компанияның қызметтерін пайдалану 3.3. Жалға алушыға жалдау шартына қол қоймас бұрын ұсынымдар 3.4. Жалға берушіге жалдау шартына қол қоймас бұрын ұсынымдар
11	4. ҚҰҚЫҚТЫҚ СТАНДАРТТАР 4.1. Жалдау шарттары, тараптардың құқықтары мен міндеттері
11	5. ТҰРҒЫН ҮЙ-ЖАЙДА ТҰРУ СТАНДАРТТАРЫ 5.1. Жалдау төлемдерін төлеу 5.2. Тұрғын үй-жайды пайдалану 5.3. Жалпы пайдалану орындарын пайдалану 5.4. Тұрмыстық техника мен жабдықтың бұзылуына қатысты ұсынымдар 5.5. Тұрғын үйді тексеру бойынша ұсынымдар 5.6. Форс-мажорлық жағдайлар туындаған кездегі ұсынымдар 5.7. Пәтерді су басу кезіндегі әрекеттер
3	

1. КІРІСПЕ

Қазіргі уақытта жалға берілетін тұрғын үй адам өмірінің белгілі бір кезеңінде пәтер сатып алудың негізгі баламасы болып табылады. Бүгінгі күні Қазақстанда шамамен 6,3 млн. адамның жеке тұрғын үйі бар¹. Экономикалық белсенді халық шамамен 10 млн. адамды құрайтынын ескере отырып¹, елімізде жұмыс істейтін азаматтардың шамамен 37%-ы жалдамалы тұрғын үйде тұрады деген қорытынды жасауға болады.

Елімізде тұрғын үйді жалға алу процесі ҚР Азаматтық кодексімен және "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңымен реттеледі. Сонымен қатар, әлеуметтік сауалнамаларға сәйкес, Қазақстан Республикасында жалға берілетін тұрғын үйдің көлеңкелі нарығы шамамен 60–70% құрайды². Пәтерлер көбінесе салық төлеуден жалтару үшін келісімшарт жасаспай жалға беріледі, сондықтан жалға алушылардың да, жалға берушілердің де құқықтары қорғалмайды.

Сонымен қатар, Жалға беруші мен Жалға алушы арасында тұрғын үйді жалға алу шартын жасасу кезінде туындайтын тараптардың құқықтары мен міндеттері туралы ақпараттың аздығы байқалады. Бұл ретте жалға берілетін тұрғын үйдің сапасы мен жабдықталуы көбінесе мардымсыз.

Шетелдік тәжірибеде жалға берілетін тұрғын үйді тиімді пайдалануға көмектесетін бірқатар ұсынымдарды қамтитын жалға беру стандарттары кең таралған. Осылайша, Жалға беруші Жалға алушылардың тұрғын үйді пайдалану шығындарын азайтуға мүмкіндік алады, ал Жалға алушы ынғайлы жағдайда өмір сүреді.

Осыған байланысты "Қазақстан тұрғын үй компаниясы" АҚ ұсынымдық сипатқа ие және жалға берілетін тұрғын үй нарығын институттандыру жолындағы маңызды қадам болуға арналған коммерциялық нарық үшін жалға берілетін тұрғын үйдің осы стандарттарын әзірледі.

Осы стандарттарды сақтау елдегі жалға берілетін тұрғын үй нарығын сапалы жаңа деңгейге шығаруға және халықты сапа мен жайлылықтың жоғары стандарттарына жауап беретін заманауи тұрғын үймен қамтамасыз етуге, сондай-ақ жалға алушылар мен жалға берушілердің құқықтары мен міндеттерін нақты айқындауға мүмкіндік береді.



¹"Азаматтарға арналған үкімет" КЕАҚ деректері ашық көздерден алынған.

²Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023 – 2029 жылдарға арналған тұжырымдамасынан.

2. ТҰРҒЫН ҮЙ ЖАЙЛАРДЫ ЖАЙЛАСТЫРУ СТАНДАРТТАРЫ

Жалға алушыларға арналған тұрғын үйді жайластыру стандарттары әрлеу үшін құрылыс материалдарын таңдау бойынша негізгі ұсынымдарды, сондай-ақ үй-жайдың техникалық жабдықтары мен қауіпсіздігін қамтамасыз ету бойынша кеңестерді қамтиды. Бұл бөлімде жалға берілетін тұрғын үйге орнатуға ұсынылатын ең аз қажетті тұрмыстық заттар мен техникалық құрылғылардың тізімі келтірілген. Төмендегі ұсыныстар жалға алушылар үшін барынша жайлылықты қамтамасыз етуге және тұрғын үйді пайдалану кезінде жалға берушінің болашақ шығындарын азайтуға бағытталған.

2.1. Материалдар, жабдықтар және жиһаз

Төменде сантехникалық жабдықтардың, тұрмыстық техниканың және жиһаздың тізбесі келтірілген. Бұл тізбе жалға алушының жайлы тұруын қамтамасыз ету және оны қосымша салымдарсыз және шығындарсыз

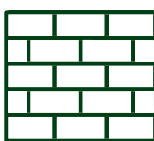


дереу қоныстандыру мүмкіндігі үшін ең аз қажетті болып табылады. Техниканың, сантехникалық жабдықтың, жиһаздың барлық заттары жарамды күйде болуы тиіс. Жалға беруші жалға алушыға барлық жабдықты пайдалану жөніндегі нұсқаулықты ұсынуға міндетті.



Еден

- Бөлмелерде, кіреберісте, дәлізде, асүйде еден жабыны үшін ламинатты (кем дегенде 32 сынып) немесе линолеумды (бюджеттік үй-жайларда) пайдалану керек;
- Жуынатын бөлме, санитарлық торап, лоджиялар мен балкондар үшін қыш тақтайларды/керамогранит пайдалану ұсынылады.



Қабырғалар

- Қабырғалардың беті боялған немесе тұсқағаздар жабыстырылған болуы керек. Қабырғаларды бояу үшін жоғары сапалы күңгірт су-эмульсия негізіндегі бояуды қолдану керек. Тұсқағаздың түсі бейтарап болуы керек;
- Жуынатын бөлмелер мен санитарлық тораптар үшін төбеге қыш тақтайларды қолданған жөн.



Төбе

- Керме төбені емесе ақ түсті гипсокартон төбені (су-эмулсия негізіндегі бояу үшін) орнату ұсынылады;
- Төбені бояу қажет болған жағдайда жоғары сапалы күңгірт су-эмулсия негізіндегі бояу қолданылады. Жуынатын бөлмелерде ылғалға төзімді бояу қолданылады.



Сантехникалық жабдық

- Жуынатын бөлме және дәретхана қажетті сантехникалық жабдықтармен (дәретхана, раковина, ванна немесе душ) жабдықталуы тиіс;
- Есіктердің ашылуына ештеңе кедергі келтірмеуі үшін сантехникалық жабдықты ыңғайлы орналастыру керек;
- Айна мен сүлгі кептіргіштің болуы;
- Ылғал аймақтардың төменгі нүктелерінде ағып кету бергіштері.



Тұрмыстық техника

- Тоңазытқыш (мұздатқыш камерасымен);
- Пеш (тұмш апеші бар ас пісіру панелі);
- Ш әйнек;
- Ауабаптағыш;
- Кір жуғыш машина;
- Теледидар;
- Қысқа толқынды пеш;
- Ш аңсорғыш;
- Фен;
- Үтік.



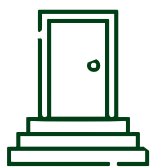
Жиһаз және жабдық

- Тыспен тығыз матадан жасалған диван (жасанды былғарымен салыстырғанда ұзағырақ қызмет етеді);
- Матраспен, матрасқаппен және төсек жинағымен кереует;
- Қалың ламинатталған беті бар үстел;
- Металл негіздегі орындықтар;
- Перделер (тюль/жалюзи);
- Үтіктеу тақтасы;
- Үстелдер мен орындықтардың аяқтарында еденге зақым келтірмеу үшін қорғаныс төсеніштерін қарастырған жөн.



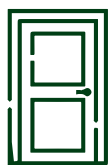
Асүй

- Ыңғайлы сақтау жүйелері, жеткізгіштері бар жәшіктер, сондай-ақ ыдыс-аяқ пен асүй құралдарының минималды жиынтығы;
- Жуғыш;
- Ылғал аймақтардың төменгі нүктелерінде ағып кету бергіштері.



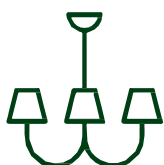
Кіреберіс есік

- Қажет болса, есік шектеулерін орнату;
- Жалға алушылар мен мүлктің қауіпсіздігін қамтамасыз етудің жоғары деңгейіне сәйкес келетін сенімді, сапалы құлып орнату.



Ішкі есіктер

- Ұсынылатын материал – экошпон, шпон, қатты ағаш. Есік құрылымының сыртқы түрі жалпы стилистикалық шешіммен үйлесуі керек (үлдірмен қапталған бюджеттік есіктерді пайдалану ұсынылмайды, олар тез жарамсыз болады);
- Кенептің ұсынылған биіктігі кемінде 2,0 м, жоғары сапалы есік фурнитурасы бар бір немесе екі жармалы есіктер;
- Қажет болса, есік шектеулерін орнату;
- Барлық есіктер тақтайш алармен бірге болуы керек, қажет болған жағдайда жақтау ағаш қолданылады.



Кіріктірілген жарық

- Кіреберісте, жуынатын бөлмеде, дәретханада және балконда кіріктірілген шамдар орнатылады (саны бөлменің жарықтандыру нормаларына сәйкес таңдалады), қалған бөлмелерде аспашамдар болуы керек.

2.2. Техникалық



Бұл бөлімде міндетті жабдықтардың тізімі және жалға берілетін бөлмеде негізгі техникалық жүйелердің жұмыс істеуі туралы ұсынымдар бар.



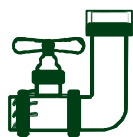
Электр-техникалық жүйелер бойынша ұсынымдар

- Жалға алынатын үй-жайда розеткалар мен ажыратқыштар жеткілікті болуы тиіс. Асүйдің жұмыс бетінде мобильді тұрмыстық техниканы (шәйнек, блендер, шырын сыққыш және т.б.) пайдалану үшін кемінде 2 розетка болуы керек;
- Теледидарды штаттық орнату орындарында ТД-кабельді қосу үшін электр розеткасы және антенна түріндегі розетка көзделуі тиіс.



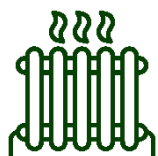
Әлсіз ток жүйелері бойынша ұсынымдар

- Домофон жүйесінің болуы;
- Есік қоңырауының болуы;
- Wi-Fi роутерінің болуы.



Су және кәріз жүйелері бойынша ұсынымдар

- Жалға берілетін үй-жайларда суық және ыстық судың жарамды шаруашылық-ауыз су құбыры, сондай-ақ су шығынын есепке алу аспаптары болуы тиіс. Барлық қрандар, шұралар мен араластырғыштар дақтарсыз, жарамды күйде болуы және мықтап бекітілуі тиіс;
- Санитарлық тораптар мен асүйлердегі санитарлық-техникалық жабдықтардан сарқынды суларды бұруға арналған тұрмыстық кәріз жүйесі де дақтарсыз және жарамды күйде болуы тиіс.



Жылумен жабдықтау жүйесі бойынша ұсынымдар

- Ең жоғары энергия тиімділігі және жалға берілетін үй-жайда қолайлы микроклиматқа қол жеткізу үшін пәтер ішіндегі жылыту құрылғылары температура реттегіштерімен жабдыкталуы керек.



Өртке қарсы қорғаныс жүйесі бойынша ұсынымдар

- Үй-жайда өрттің алдын алу жүйесін орнату ұсынылады;
- Кіреберісте автоматты жылу өрт детекторын орнату ұсынылады.



3. ПӘТЕР ІЗДЕУ ЖӘНЕ ЖАЛДАУ ШАРТЫНА ҚОЛ ҚОЙМАС БҰРЫН ҰСЫНЫМДАР

3.1. Пәтерді өз бетінше іздеу

Жалға берілетін үй-жайды таңдағанда келесі факторларды ескеру қажет:



Бюджет

- Бюджетті жоспарлау кезінде жалға беушілер көбінесе коммуналдық қызметтер мен интернет-провайдердің қызметтері сияқты қосымша шығындарды көрсетпейтінін ескеріңіз.



Орналасқан жері

- Пәтердің ең арзан нұсқасы әрқашан ең тиімді бола бермейді. Негізгі болу орындарына (жұмыс, білім беру мекемелері, демалыс орындары) жету үшін күн сайын қанша ақша мен уақыт жұмсайтыныңызды есептеңіз. Сіздің қажеттіліктеріңізге сәйкес келетін ауданды таңдау уақыт пен қаржылық ресурстарды үнемдеуге көмектеседі.



Қоғамдық көліктің қолжетімділігі

- Егер Сіз оны қолдансаңыз, пәтердің қоғамдық көлік аялдамаларынан қаншалықты ыңғайлы екенін тексеріңіз.



Қауіпсіздік

- ҚР Бас прокуратурасының Құқықтық статистика комитетінің сайтында қылмыстық құқық бұзушылық картасын зерделеніз (<https://gis.kqp.kz>). Ауданның және тұрғын үйдің қауіпсіздігі туралы зерттеу жүргізіңіз, аудандық учаскелік полицейге хабарласыңыз.

3.2. Риэлторлы ө компанияның қызметтерін пайдалану



Қажеттіліктеріңізді анықтаңыз

- Бөлмелер санын, бюджетті, қалаған орынды және басқа да маңызды параметрлерді қоса, жалға берілетін пәтерге қойылатын талаптарды тұжырымдаңыз.



Сенімді риэлторды таңдаңыз

- Интернет-ресурстарда компания туралы пікірлерді тексеріңіз. Компанияның қоғамдық бірлестіктерде, риэлторлар қауымдастықтарында болғаны жөн.



Шартқа қол қою

- Риэлтормен жасалған шартта тараптардың құқықтары мен міндеттері, оның ішінде комиссиялық қызметтерге ақы төлеу тәртібі нақты сипатталуы тиіс. Ешқашан қол қойылған келісімшартсыз алдын ала төлем жасамаңыз.



Риэлтормен байланыс

- Жалға алу процесінде сұрақтар немесе проблемалар туындаған жағдайда риэлтормен байланыста болыңыз.

3.3. ЖАЛҒА АЛУШ ЫҒА жалдау шартына қол қоймас бұрын ұсынымдар:



- Сенімді** жалға берушілермен немесе агенттіктермен өзара іс-қимыл туралы ойланыңыз, күмәнді ұсыныстардан аулақ болыңыз (алдын ала төлем талабымен өте төмен бағалар).



- Сіздің алдыңызда пәтер иесі екеніне **көз жеткізіңіз**, одан жеке куәлік пен Egov қосымшасынан пәтерге тіркелген құқықтар туралы анықтаманы көрсетуін сұраңыз.



- Пәтер иесінен пәтерде тіркелген адамдардың саны туралы анықтаманы көрсетуін **сұраңыз** (коммуналдық төлем сомасы осыған байланысты).



- Есептегіштің бастапқы көрсеткіштерін **алыңыз**.



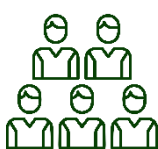
- Сіздің құқықтарыңыз бен міндеттеріңізді түсіну үшін жалдау шарттарын **зерттеңіз**.



- Мәміленің заңдылығы мен сенімділігіне көз жеткізгенше жеке немесе қаржылық деректерді ашпаңыз.



- Тұрғын үйді толық тексеруден өткізіңіз: жалдау шартына қол қоймас бұрын, барлық жабдықтың сипаттамаға сәйкес келетініне көз жеткізу керек (дәлелдер үшін фотосуреттер түсіру ұсынылады).



- Жалға берушіден қоғамдық ақпаратты уақтылы алу үшін жалға алушыны жалпы үйдегі топтық чатқа қосуды **сұраңыз**.



- Төлемді тек жалдау шартында көрсетілген деректемелер бойынша төлеңіз.

3.4. ЖАЛҒА БЕРУШІГЕ жалдау шартына қол қоймас бұрын ұсынымдар:



- Барлық шарттар нақты көрсетілген жазбаша жалдау шартына ғана жасаңыз.



- Өзіңізді күтпеген жағдайлардан қорғау үшін мүлік пен жауапкершілікті **сақтандырыңыз**.

4. ҚҰҚЫҚТЫҚ СТАНДАРТТАР



Бұл бөлімде жалдау шартын жасасуға дейінгі әрекеттер бойынша ұсынымдар, сондай-ақ жалға беру шарттарын, жалға беруші мен жалға алушы арасында тұрғын үйді жалға алу шартын жасасу кезінде туындайтын тараптардың құқықтары мен міндеттерін реттейтін құқықтық стандарттар берілген.

4.1. Жалдау шарттары, тараптардың құқықтары мен міндеттері

Жалдау шарты (1-қосымша – осы стандарттарға үлгі шаблон) жазбаша ресімделеді және екі тарап – тараптардың әрқайсысы үшін бір-бір данадан бірыңғай құжат ретінде қол қояды.

Жалдау шартында келесі негізгі шарттарды көрсету ұсынылады:

- 1) Жалдау шартының мәні;
- 2) Жалдау шартына қол қойылған күн;
- 3) Жалдау мерзімі;
- 4) Жалдау мерзімінің аяқталу күні;
- 5) Жалдау шартының күшіне ену күні;
- 6) Үй-жайдың сипаттамасы, оның жеке параметрлері (нөмірі, жалпы ауданы, бөлмелер саны);
- 7) Үй-жайды беру/қайтару тәртібі;
- 8) Үй-жайды рұқсат етілген пайдалану – тек азаматтардың тұруы үшін, үй-жайды кәсіпкерлік қызметті жүргізу мақсатында пайдалануға тыйым салу;
- 9) Үй-жайды жалдау ақысының мөлшері;
- 10) Жалға алушы төлейтін депозит мөлшері;
- 11) Жалға алушының берешек сомаларын депозит сомасынан есептен шығару тәртібі;
- 12) Жалға беруші депозит сомасын жалға алушыға қайтаруды жүргізетін/жүргізбейтін шарттар;
- 13) Жалдау шартының тараптары арасында есеп айырысуды жүзеге асыру тәртібі;
- 14) Жабдықтарды, техниканы, жиһазды жөндеу/ауыстыру тәртібі;
- 15) Жалға алушының жалға берушіні тұрғындардың болуы (қоныстануы) туралы, жануарлардың болуы туралы хабардар ету тәртібі;
- 16) Тараптардың жалдау шарты бойынша хабарламалар жіберу тәртібі;
- 17) Жалға берушінің құқықтары мен міндеттері:
 - жалдау шартында белгіленген жағдайларда үй-жайға бару бойынша;



- жалға берушінің бастамасы бойынша жалдау шартын мерзімінен бұрын бұзу бойынша;
- жалға алушыны тіркеу бойынша;
- үй-жайлар мен керек-жарақтарды, кілттерді беру бойынша;
- үй-жайды жөндеуді жүзеге асыру бойынша;
- қосымша керек-жарақтармен жарақтандыру бойынша;
- ресурспен жабдықтаушы және сервистік ұйымдар жұмыстарды (жоспарлы/жоспардан тыс) жүргізген кезде жалға алушыны құлақтандыру бойынша.

18) Жалға алушының құқықтары мен міндеттері:

- үй-жайлар мен керек-жарақтарды, кілттерді қабылдау бойынша;
- жалдау ақысын төлеу мерзімі мен тәртібі бойынша;
- депозитті енгізу мерзімі мен тәртібі бойынша;
- үй-жайда тіркелген адамдардың саны туралы ақпарат алу бойынша;
- коммуналдық шығыстар мен мүлік салығын төлеу бойынша міндеттемелерді бөлу бойынша;
- жалға алынған үй-жайдың меншік иесі ауысқан кезде одан әрі тұру шарттары бойынша;
- үй тұрғындарының жиналыстарында дауыс беру құқығы бойынша;
- тұру ережелерін сақтау бойынша;
- қайта жоспарлауды жүзеге асыруға және ортақ пайдаланылатын үй-жайлар мен орындарда бөлінбейтін жақсартуларды жүргізуге тыйым салуды (егер шартта өзгеше белгіленбесе) сақтау бойынша;
- егер айыппұлдар жалға алушының іс-әрекеті/әрекетсіздігі нәтижесінде берілсе, қадағалау органдары меншік иесіне салған айыппұлдардың сомаларын өтеу бойынша;
- жалға алынған үй-жайда темекі шегуге тыйым салуды сақтау бойынша;
- үй-жайды үшінші тұлғаларға беру бойынша;
- ортақ пайдалану орындарында мүлікті орналастыру және сақтау бойынша;
- үй-жайда ағымдағы жөндеу және бөлінетін жақсартулар жүргізу бойынша;
- жалға алушының бастамасы бойынша жалдау шартын мерзімінен бұрын бұзу бойынша;

19) Ұзақ мерзімді жалдау шарттары үшін тіркелген жалдау ақысын индексстеу (жыл сайынғы автоматты ұлғайту) тәртібі;

20) Жалдау шарты тараптарының шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамағаны немесе тиісінше орындамағаны үшін жауаптылығы;

21) Тараптар шарт бойынша өз міндеттемелерін толық немесе ішінара орындамағаны үшін жауапкершіліктен босатылатын мән-жайлар (еңсерілмейтін күш мән-жайлары);

22) Даулар мен келіспеушіліктерді реттеу тәртібі және қолданылатын құқық.

5. ТҰРҒЫН ҮЙ- ЖАЙДА ТҰРУ СТАНДАРТТАРЫ



5.1. Жалдау төлемдерін төлеу

Жалға алушы мен жалға беруші арасындағы өзара есеп айырысу тек жалдау шартының шеңберінде және тараптар арасындағы түсініспеушіліктер мен қақтығыстарды болдырмау үшін оны жасағаннан кейін ғана жүргізілуі керек. Жалдау ақысын төлеу мерзімдерін қадағалаңыз және кідірістер туралы уақтылы хабарлаңыз. Болашақта ықтимал дауларды болдырмау үшін жалдау шарты бойынша келісімдерді сақтау және сенімді төлем дәлелдерінің болуы маңызды.



Төлем тәртібі

- Жалға алушы Жалға берушіге жалдау шартында көрсетілген шарттарға сәйкес жалдау ақысын төлейді. Бұл, әдетте, ай сайынғы немесе тоқсандық төлем;
- Егер жалдау шартында коммуналдық қызметтер немесе интернет-провайдердің қызметтері сияқты қосымша шығындар болса, жалға алушы оларды жалға берушіге немесе тікелей қызмет көрсетушілерге төлей алады. Жалға алушы оларды өз бетінше төлеген жағдайда, жалға беруші төлем үшін тиісті деректемелерді (жеке шоттың, Жеке кабинеттің нөмірі және т.б.) ұсынуы тиіс, бұл ретте жалға алушы жалға берушіге төлем туралы барлық түбіртектерді жіберуге міндеттенеді.



Төлем әдістері

- Шартта көрсетілген жалға берушінің деректемелеріне банктік аударым. Бұл – ең қауіпсіз және ыңғайлы әдіс;
- **Қолма-қол есеп айырысу.** Бұл жағдайда жалға беруші жалға алушыға қаражат алу туралы қолхат беруі керек. Қолхатта алынған сома, төлем күні, төлем жасалған кезең, жалға алынған пәтердің мекенжайы, сондай-ақ жалға беруші мен жалға алушының деректемелері көрсетілуі керек.

5.2. Тұрғын үй-жайды пайдалану

ЖАЛҒА АЛУШЫНЫҢ МІНДЕТТЕРІ



- Тұрғын үй тек онда тұру үшін пайдаланылуы керек, жалға алушы көршілерге ынғайсыздық туғызбауға, қолданыстағы заңнама мен шарттың талаптарын бұзбауға міндеттенеді;



- Жалға алушы тұрғын үй-жайды таза және тәртіпте ұстауға, тұрғын үй-жай мен керек-жарақтардың, әрлеудің, жиһаздың, техниканың, интерьер заттарының және тұрғын үй иесінің өзге де мүлкінің сақталуын қамтамасыз етуге, алатын тұрғын үй-жайға және жалпы пайдаланылатын орындарға ұқыпты қарауға міндетті. Тұрғын үй-жайдың барлық керек-жарақтары мүлкті қабылдау-беру/қайтарудың тиісті актісі бойынша берілуі және қайтарылуы тиіс (2 және 3-қосымшалар – Осы стандарттарға үлгілік шаблон) ;



- Жалға алушы сантехникалық жабдықты тек мақсатына сай пайдалануға, су төгетін тесіктерге (раковиналар, дәретханалар және т.б.) улы және зиянды химиялық заттарды, сондай-ақ төгуге байланысты кәріз қызметі бұзылуы мүмкін қатты тұрмыстық қалдықтарды жібермеуге міндетті;



- Жалға алушы үй жануарларының тұру тәртібін (бар болса) жалға берушімен келісуге міндетті.

ТЫЙЫМ САЛЫНАДЫ



- Тұрғын үйде жанғыш, радиоактивті, жарылғыш, улы заттар немесе қару сияқты қауіпті заттарды сақтау;



- Пәтерді қайта жоспарлауды, орнатылған жабдықтар мен кіріктірілген жиһаздарды бөлшектеуді, кіреберіс есіктің құлыптарын ауыстыруды жүргізу, жеке есептеу құралдарының (есептегіштердің) жұмысына араласу, жалға алушының меншігі болып табылмайтын керек-жарақтарды өз бетінше жөндеу. Бұзылған жағдайда жалға берушіге дереу хабарлау және ақаулы актіні толтыру қажет (4-қосымша – Осы стандарттарға үлгілік шаблон) ;



- Түнгі уақытта (жұмыс күндері – 22:00-ден 9:00-ге дейін, демалыс және мереке күндері – 23:00-ден 10:00-ге дейін) шудың рұқсат етілген деңгейінен қандай да бір жолмен асатын көршілердің тыныштығын бұзу.

5.3. Жалпы пайдалану орындарын пайдалану

ЖАЛҒА АЛУШЫНЫҢ МІНДЕТТЕРІ



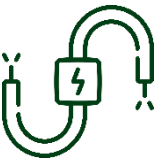
- Абаттандыру аймақтары, жасыл кеңістіктер және ойын алаңдары сияқты жалпы аумақтарды және үйдің ортақ мүлкін ұқыпты ұстау. Кіреберістерде, баспалдақ алаңдарында, үй маңындағы аумақта және басқа да жалпы пайдалану орындарында тазалық пен тәртіпті сақтау.



ТЫЙЫМ САЛЫНАДЫ



- От жағу, сондай-ақ өрттің туындауына қауіп төндіретін пиротехникалық құралдарды пайдалану. Эвакуация жолдарын бұзатпау, сонымен қатар өрт сөндіргіштер мен өрт сөндіру қрандарына/құбырш ектеріне қол жеткізуді шектеу;



- Автоматты өрттен қорғау құралдарының, өрт туралы хабарлау жүйелерінің, автоматты өртті анықтау құрылғыларының, электр жабдықтарының жұмысына араласу;



- Қабаттық және лифт холдарын қоса алғанда, жалпыға ортақ пайдаланылатын орындарда әр түрлі заттарды сақтау (велосипедтер, скутерлер, балалар арбалары, қоқыс дорбалары және т.б.);



- Үйде тұрумен байланысты емес жалпы пайдалану орындарында өндірістік, коммерциялық, кәсіпкерлік немесе жарнамалық қызметті жүзеге асыру.

5.4. Тұрмыстық техника мен жабдықтың бұзылуына қатысты ұсынымдар



- Тұрмыстық техника мен жабдықтар істен шыққан кезде жалға беруші оларды ауыстыруы керек. Жалға алушының шарт бойынша жалдау ақысының сомасын азайтуға немесе бұзылған керек-жарақты ауыстыру ұсынылмаған жағдайда жалдау шартын бұзуға құқығы бар;



- Жалға алушының кінәсінен керек-жарақ сынған кезде анықталған заттар мен келтірілген залал сомасын көрсететін ақаулы актіні толтыру қажет. Жалға алушы әрекетсіз болған жағдайда, жалға беруші келтірілген залалдың құнын жалға алушының депозитінен өндіріп алуға немесе сотқа жүгінуге құқылы.

5.5. Тұрғын үйді тексеру бойынша ұсынымдар

Жалға алушы мен жалға берушінің өзара іс-қимылы кезінде пәтердің жағдайын тексеру де маңызды құрамдас болып табылады және түсініспеушіліктерді болдырмауға көмектеседі. Уейбір ұсынымдар:



Нақты ережелер мен мерзімдерді анықтау

- Жалдау шартында жалға берушінің пәтердің жағдайын қаншалықты жиі және қандай мерзімде тексере алатындығын көрсетіңіз. Уағдаластық бойынша уақыт шығындарын оңтайландыру мақсатында бейнеқоңырау режимінде пәтердің жай-күйін тексеруді жүзеге асыруға болады.



Алдағы тексеру туралы хабарлаңыз

- Жалға беруші пәтерді тексеру ниеті туралы жалға алушыға алдын ала (көм дегенде 24 сағат бұрын) хабарлауы керек.



Ақаулықтарды тіркеңіз

- Егер тексеру нәтижесінде қандай да бір ақаулар немесе проблемалар анықталса, олар құжатталуы және оларды түзетудің мерзімдері мен шарттары туралы келісілуі керек.

5.6. Форс-мажорлық жағдайлар туындаған кездегі ұсынымдар

Форс-мажорлық жағдайларға табиғи апаттар, өрттер, әскери қақтығыстар, эпидемиялар және басқа да төтенше жағдайлар сияқты әр түрлі күтпеген жағдайлар кіруі мүмкін. Келесі қағидаттарды ұстаныңыз:



Дереу хабарлау

- Қажет болса, жедел қызметтерге хабарласыңыз, сонымен қатар жалға берушіге форс-мажор фактісі және оның Сізге және жалға берілетін үй-жайға әсері туралы хабарлаңыз.



Қауіпсіздік

- Қосымша зақымдануды болдырмау және өз денсаулығыңызды қамтамасыз ету үшін үй ішіндегі қауіпсіздік шараларын сақтаңыз.



Дәлелдемелерді сақтау

- Форс-мажор оқиғасына қатысты құжаттар мен материалдарды (фотосуреттер, зақымдану сипаттамалары, сондай-ақ барлық байланысты шығындар туралы түбіртектер) сақтаңыз. Бұл деректер одан әрі реттеу үшін пайдалы болады.



Келіссөздер

- Егер форс-мажор Сіздің қаржылық жағдайыңызға қатты әсер еткен болса, жалға берушімен төлемдерді уақытша қайта құрылымдау немесе келісімшарт талаптарын қайта қарау туралы келіссөздер жүргізіп көріңіз.

5.7. Пәтерді су басу кезіндегі әрекеттер

- 1) Егер бұл мүмкін болса, ағып кету көзін тоқтатыңыз немесе апатты жою үшін мамандарды шақырыңыз. Егер ағып кету көзі жабық пәтерде болса, МИБ өкілдерін, көтергіштегі немесе бүкіл кіреберістегі суды жауып тастай алатын слесарды шақырыңыз. Мамандардың телефондарын жалға берушіден алдын ала сұрау керек және әрқашан көрнекті жерде сақтау қажет;
- 2) Су тасқыны аймағында болса, электр жабдықтарымен байланыста болмау маңызды. Қауіпсіздік мақсатында пәтердегі электр қуатын өшіру қажет;
- 3) Жиналған суды тазалауды бастаңыз;
- 4) Болған оқиға туралы хабарлау үшін жалға берушіге хабарласыңыз;
- 5) Су басудың салдарын суретке түсіріп, құжаттаңыз, материалдық зиян келтіру туралы тиісті акт жасау қажет;
- 6) Актіде мыналар көрсетілуі тиіс:
 - оқиғаның күні, уақыты және мекенжайы;

- апаттың салдары - барлық көрінетін зақымдарды, бүлінген мүліктің тізімін көрсету;
 - кінәлілерді көрсетумен болжамды себептер;
 - куәгерлердің деректері (ТАӘ, жеке куәлігінің нөмірі, мекенжайы, телефоны);
 - актіні куәлердің қолымен куәландыру;
- 7) Егер пәтер су басудан сақтандырылған болса, жалға беруші кейіннен залалды бағалау және өтемақы төлеу үшін сақтандыру компаниясына жүтінуі керек. Егер сақтандыру болмаса, Сіз кінәлімен өтемақы сомасы туралы келісуіңіз керек. Егер кінәлі зиянды өтеуге дайын болса, алдағы жұмыстардың сметасын жасап, шығындарды өтеу туралы келісімге қол қою керек. Бұл құжаттарды нотариуста куәландыру ұсынылады.



