ДОГОВОР АРЕНДЫ

с. Кордай «01» января 2021г.

ИП «Сатылганова», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **Сатылгановой Айгуль Айтбаевны**, с одной стороны и **ИП «Сұлтанбек Сәуле Мұхадинқызы»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Сұлтанбек Сәуле Мұхадинқызы, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель сдает за обусловленную Сторонами Договора плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение площадью 20 кв. метров, все надлежащее оборудование а так же персонал. Расположено по адресу: Республика Казахстан, Жамбылская область, Кордайский район, с.Кордай. ул. Жибек жолы, 195, именуемого далее «Помещение», для использования в целях предоставления услуг организации и осуществления питания. Помещение в соответствии с прилагаемыми чертежами обозначается в целях идентификации.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

СТАТЬЯ 2. СРОК АРЕНДЫ.

2.1. Помещение передается Арендодателем Арендатору в аренду по акту приема-передачи сроком на 5 лет.

СТАТЬЯ 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору составляет **100 000 (пятьдесят тысяч) тенге включая НДС**.

3.2. Арендатор обязуется самостоятельно (без выставления Арендодателем счетов) производить арендную оплату по Договору ежемесячно до 5 (пятого) числа месяца, следующего за очередным периодом (месяцу) оплаты.

3.3. В случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы и перечисления иных, причитающихся в соответствии с Договором Арендодателю платежей, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

3.4. Стороны договорились, что уплата всех налогов, платежей и сборов, предусмотренных правовыми актами РК, относится к исключительной ответственности Стороны, на которую такая уплата возлагается законодательством.

СТАТЬЯ 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1 Передать, а Арендатор принять Помещение в течение 3 (трех) дней с момента подписания Договора в их фактическом состоянии по Акту приема-передачи Помещения (Приложение № 1) и подписание которого Арендатором является подтверждением передачи Помещения Арендодателем и принятия их Арендатором.

4.1.2. Согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности устранять за свой счет и в разумные сроки неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных системах, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на сельских сетях электроснабжения, водоснабжения или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя.

4.1.3. Не препятствовать прямо или косвенно Арендатору пользоваться Помещениями, не вмешиваться в производственную или хозяйственную деятельность Арендатора, при условии соблюдения им положений Договора.

4.1.4. Обеспечивать пропуск в Помещения посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором.

4.1.5. Принять по Акту приема-передачи Помещение от Арендатора при прекращении действия Договора;

4.1.6. Предоставлять в адрес Арендатора счета и счета – фактуры.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать арендуемое Помещение в целях, указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арендодателю Помещение в состоянии, в котором они были ему переданы Арендодателем по Акту приема-передачи Помещения с учетом нормального износа, а в случае если в течение срока аренды Арендодателем либо Арендатором производились улучшения в Помещениях, то также и с их учетом. Арендатор обязан передать Арендодателю Помещения свободными от персонала и имущества Арендатора.

4.2.3. Содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия на условиях, определенных настоящим Договором и согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.

4.2.4. Производить за свой счет текущий ремонт Помещения в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности, если это необходимо для сохранения Помещения в таком же состоянии, в котором они были переданы Арендатору с учетом естественного износа, а также сохранения тех улучшений Помещения, которые были произведены в течение срока аренды.

4.2.5. В случае причинения ущерба Помещению (за исключением естественного износа), произошедшего по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к устранению последствий согласно положениям, определенным Сторонами в Акте разграничения эксплуатационной ответственности.

4.2.6. Обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение сотрудников аварийно-технических служб, представителя Арендодателя, сотрудников службы безопасности Арендодателя в случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций.

4.2.7. Подписывать ежемесячно акты оказанных услуг по Договору в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения их от Арендодателя.

4.2.8. Допускать представителей Арендодателя в Помещение для контроля за его использованием в соответствии с Договором.

4.2.9. В установленные Договором сроки производить оплату по Договору.

4.2.10. Не проводить реконструкции Помещения, переоборудования и других ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Помещения производить за счет собственных средств и только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению Арендодателем не подлежит.

4.2.11. Соблюдать требования режима, установленные в Здании и на территории Арендодателя.

4.2.12. Соблюдать правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда.

4.2.13. Назначить из числа аттестованных лиц в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Помещения ответственных лиц за электрохозяйство, пожарную безопасность в Помещение и уведомить об этом Арендодателя в письменном виде путем передачи копии приказа о назначении ответственных лиц. Настоящим Стороны договариваются о том, что данные лица будут являться уполномоченными вести переписку и представлять Арендатора перед Арендодателем по вопросам электрохозяйства, пожарной безопасности и системы водоснабжения в Помещение.

4.2.14. В случае изменения перечня таковых лиц Арендатор должен уведомить об этом Арендодателя не позднее дня преступления таких лиц к исполнению своих обязанностей.

4.2.15. Проводить со своими работниками, допущенными в Помещение, инструктаж по охране труда, технике безопасности и производственной санитарии с записью в специальном журнале, хранящемся у Арендатора.

4.2.16. Предоставить Арендодателю копии лицензий, сертификатов, имеющих отношение к предмету Договора.

4.2.17. Не передавать Помещение, как в целом, так и частично в субаренду или пользование третьим лицам, без письменного разрешения Арендатора.

4.2.18. При обнаружении признаков аварийного состояния, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю;

4.2.19. Восстановить Помещение своими силами, за счет своих средств или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке, если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние.

4.2.20. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за месяц о предстоящем освобождении Помещения (в том числе и их части) при досрочном расторжении Договора;

4.2.21. Возврат Арендатором Арендодателю Помещения оформляется Актом приема - передачи Помещения, подписанным Сторонами в день истечения срока аренды или в день досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа от исполнения Договора, при условии предварительного выполнения процедуры возврата Помещения, предусмотренной Договором.

4.2.22. В период нахождения посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором на территории Здания, Арендатор несет ответственность за их действия.

4.3.Права Арендодателя:

4.3.1. Ежемесячно направлять Арендатору для подписания акты оказанных услуг по Договору.

4.3.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, его деловых партнеров и посетителей, вследствие нарушения ими норм эксплуатации Здания, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств по Договору.

4.3.3. Закрывать места общего пользования или вносить изменения в их конструкцию, инженерные системы и оборудование Здания, а также прекращать обслуживание, обеспечиваемое в их отношении, при этом данные действия Арендодателя не должны существенно ухудшать условия использования Помещением Арендатором.

4.4. Права Арендатора:

4.4.1. Использовать места общего пользования совместно с Арендодателем и другими арендаторами Здания в соответствии с их предназначением. Арендатор имеет право вместе с Арендодателем и другими лицами, получившими разрешение от Арендодателя, подключаться и использовать коммунальную инфраструктуру и сети и оборудование, установленные в Помещение и обслуживающие его; однако Арендатор не имеет права доступа к площадям за пределами Помещения для этих целей за исключением случаев, когда на это получено письменное согласие Арендодателя. Арендатор обязан бережно относиться к местам общего пользования, коммунальной инфраструктуре и сетям и оборудованию Здания и Помещения. Арендатор не должен использовать коммунальную инфраструктуру и сети и оборудование для целей, для которых они не предназначены, или с превышением их конструктивной (проектной) мощности.

4.4.2. Беспрепятственно и спокойно использовать Помещение без вмешательства в свои дела, требований об освобождении и прочих требований со стороны Арендодателя, при соблюдении Арендатором условий Договора.

4.4.3. Производить, с предварительного письменного согласия Арендодателя, Улучшения, не нарушающие требования законодательства Российской Федерации, предъявляемые к данному виду Помещения. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

4.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора с предварительным письменным уведомлением Арендодателя о таком отказе за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора.

4.5. Арендодатель не несет ответственности за любые убытки Арендатора, явившиеся прямым или косвенным результатом неисправности или перебоев в работе какого-либо оборудования, задействованного в связи с оказанием услуг, указанных в Договоре при условии, что такие убытки не были вызваны умышленными действиями Арендодателя.

СТАТЬЯ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.
5.2. В случае нарушения, невыполнения условий Договора виновная Сторона возмещает другой Стороне по Договору все причиненные тем самым прямые убытки.
5.3. Возмещение прямых убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.
5.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.
7.7. Стороны несут иную ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Республики Казахстан.

6. ФОРС-МАЖОР (ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ)

6.1. Арендатор не обязан вносить арендную плату в течение периода, когда Помещение частично или полностью непригодно для использования в результате любых форс-мажорных событий.
6.2. К форс-мажорным событиям относятся любые восстания, военные действия, забастовки, пожары, затопление, взрывы, наводнения либо иные стихийные бедствия, которые прямо повлияли на деятельность Арендатора, и на которые тот не мог воздействовать.
6.3. Сторона, для которой наступило форс-мажорное событие, обязана уведомить другую Сторону в течение 5 (пяти) дней с момента наступления такого события. Если вследствие форс-мажорного события Помещение становится полностью или частично непригодным для использования или применения на срок свыше 30 (тридцать) дней, Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения извещения о расторжении договора Арендодатель обязан подписать и передать Арендатору подписанное со своей стороны соглашение о расторжении настоящего Договора. В случае неполучения Арендатором указанного соглашения о расторжении договора в указанный срок, настоящий договор считается расторгнутым по истечении 14 (четырнадцати) дней с момента получения Арендодателем извещения о расторжении настоящего Договора.

7. РАЗНОЕ

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если указанные изменения и дополнения были совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.
7.2. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания.
7.3. Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его, а равно и для их соответствующих и допустимых правопреемников. Если одно или несколько положений Договора или же применимость любого такого положения к конкретному случаю становятся недействительными или неосуществимыми, действенность и осуществимость всех остальных положений Договора и всех других применений не прекращается.
7.4. При изменении платежных реквизитов, почтовых адресов, местонахождения юридического лица Стороны уведомляют друг друга о таком изменении в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня возникновения таких изменений.
7.5. Все сообщения и уведомления, направляемые Сторонами друг другу в соответствии или в связи с настоящим Договором, должны быть составлены на русском языке и направлены Сторонам по факсу, заказным письмом с уведомлением о вручении или курьером.

7.6. Все споры и разногласия, требования, возникающие в связи с договором или касающиеся его нарушения, прекращения, недействительности, не решенные путем переговоров, подлежат окончательному разрешению в суде.
7.7. Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, при этом соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и скрепленных печатями Арендодателя и Арендатора: один хранится у Арендодателя, один – у Арендатора.
7.8. Наименования статей настоящего Договора приведены для удобства использования и не должны учитываться при толковании настоящего Договора.
7.9. Ни одна из Сторон настоящего Договора не вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору без письменного согласия другой Стороны.

8. Стороны:

Арендодатель ИП «Сатылганова»	от Арендатора ИП «Сұлтанбек Сәуле Мұхадинқызы»
Сатылганова А.П. (Ф.И.О.)	С.Сұлтанбек (Ф.И.О.)
М.П.	М.П.