ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № 01

г. Семей *«25» июля 2022г.*

Индивидуальный предприниматель Ботабаев Амангельды Ахметович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании Талона ИП № KZ96TWQ01752175 от 10.01.2022 г., с одной стороны и **Государственное учреждение «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей области Абай**, в лице руководителя Исатаева Ардака Мураткалиевича, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**» с другой стороны заключили настоящий договор (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Субарендатор принимает во временное пользование нежилое помещение в административном здании общей **площадью 242,2 кв.м.,** для организации офиса (далее – «Арендуемый объект»), расположенное на 1 этаже в здании по адресу: область Абай, г. Семей, ул. Бауыржана Момышұлы 16 (далее – «Административное здание»).

1.2. Срок действия настоящего договора составляет: **с 25.07.2022 г. по 31.12.2022 г.**

1.3. Состояние Арендуемого объекта на момент передачи в аренду удовлетворительное, технически исправное, пригодное для использования в целях, указанных в п. 1.1. договора.

1.4. Арендодатель владеет Арендуемым объектом на основании Договора аренды № 04 от 25.07.2022 г.

2. ЦЕЛЬ СУБАРЕНДЫ

2.1. Арендуемый объект предоставляется в аренду для извлечения дохода путем осуществления Субарендатором предпринимательской или иной деятельности.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер арендной платы за пользование Арендуемым объектом за один месяц на момент заключения договора составляет:

- **1211000 (Один миллион двести одиннадцать тысяч) тенге, без учета НДС.**

3.2. В случае увеличения тарифов на коммунальные услуги, услуги обслуживающих организаций, изменении налогового законодательства РК и при иных обстоятельствах, увеличивающих расходы Арендодателя, размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем с предварительным предупреждением Субарендатора за **10 дней** до даты увеличения.

3.3. Субарендатор вправе отказаться от увеличения арендной платы. В этом случае, настоящий договор считается расторгнутым, и Субарендатор обязан немедленно освободить занимаемый Арендуемый объект.

3.4. Арендная плата уплачивается ежемесячно наличными деньгами или перечислением с **«01»** по **«05» число** текущего месяца, согласно счета, предоставленного Арендодателем. По факту оплаты Арендодатель предоставляет Субарендатору счет-фактуру и акт выполненных работ. В случае если день оплаты приходится на выходной или праздничный день – платежным считается следующий рабочий день.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

4.1. Субарендатор обязуется:

4.1.1. Использовать Арендуемый объект в соответствии с его назначением, указанным в пункте 1.1. настоящего договора;

4.1.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему;

4.1.3. Осуществлять деятельность в соответствии с действующим законодательством, требованиями режима работы Административного здания, требованиями и предписаниями уполномоченных государственных органов и администрации Арендодателя;

4.1.4. Самостоятельно застраховать свое материальное имущество, находящееся в арендованном помещении.

4.1.5. В случае отсутствия, в течение месяца со дня подписания договора предоставить Арендодателю документ о гос.регистрации в качестве субъекта предпринимательской или иной деятельности.

4.1.6. Не размещать товары, оборудование и иное своё имущество за пределами Арендуемого объекта;

4.1.7. При пользовании Арендуемым объектом строго соблюдать санитарные, технические, экологические и противопожарные нормы (в т.ч. приобретение первичных средств пожаротушения, их освидетельствование), требования и правила, предписания государственных уполномоченных органов, администрации Арендодателя по данному вопросу, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и Арендуемого объекта;

4.1.8. Пользоваться электроприборами мощностью свыше 1,0 киловатт только с письменного разрешения Арендодателя в соответствии с условиями разрешения;

4.1.9. Обеспечивать сохранность и функционирование предоставленного Арендодателем Арендуемого объекта, находящегося в нем оборудования и инженерных сетей. Субарендатор обязан поддерживать исправное состояние предоставленного оборудования путем проведения за свой счет необходимых ремонтных работ;

4.1.10. Без письменного разрешения Арендодателя не производить на Арендуемом объекте перепланировок, переоборудование, прокладок проводов и коммуникаций. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Арендуемого объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а

помещение Арендуемого объекта приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

4.1.11. В случае причинения ущерба Арендодателю возместить последнему весь причиненный ущерб и убытки в полном объеме.

4.1.12. Обеспечивать соблюдение общественного порядка любыми лицами на Арендуемым объекте, в том числе не нарушать тишину, не распивать спиртные напитки, не курить и не проводить застолий, не совершать действий, ущемляющих права и интересы других субарендаторов, работников Арендодателя, посетителей Торгового дома;

4.1.13. Проводить своими силами и за свой счет текущий ремонт Арендуемого объекта (в том числе приобретать для замены лампы, светильники и пр. для внутреннего и наружного освещения помещения), а также ежедневную уборку помещения, используя для обеспечения работы собственный инвентарь и моющие средства, обеспечивать презентабельный внешний вид Арендуемого объекта.

4.1.14. Беспрепятственно допускать на Арендуемый объект представителей Арендодателя и собственника с целью проверки соблюдения условий настоящего договора и устранения его нарушений;

4.1.15. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии на Арендуемом объекте, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб, своевременно принимать надлежащие меры с целью предотвращения ущерба, устранения угрозы жизни и здоровью людей, повреждения имущества;

4.1.16. Освободить занимаемый Арендуемый объект по требованию Арендодателя в случае аварии, производства ремонта, перепланировки или иных неотложных обстоятельств;

4.1.17. Без письменного согласия Арендодателя не совершать сделок, обременяющих права на Арендуемый объект, не передавать Арендуемый объект в субаренду, в безвозмездное пользование, не использовать его в совместной деятельности с третьими лицами, не передавать в залог, не вносить права на Арендуемый объект в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив;

4.1.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, 30 дней о предстоящем освобождении Арендуемого объекта как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном прекращении;

4.1.19. По окончании действия настоящего договора передать Арендуемый объект Арендодателю в исправном состоянии в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями с составлением соответствующего акта приема-передачи, а также Субарендатор обязан немедленно вывезти из Административного здания личное имущество, согласно пропуска;

4.1.20. Возврат помещения Арендуемого объекта Субарендатором производится по Акту приема-передачи в следующие сроки: - не позднее дня окончания срока аренды, указанного в договоре, -не позднее последнего рабочего дня до даты расторжения договора, указанного в Соглашении о досрочном расторжении, - в срок, указанный в уведомлении о расторжении настоящего договора в одностороннем порядке.

4.1.21. Субарендатор до возврата Арендуемого объекта Арендодателю обязан: - полностью освободить помещение Арендуемого объекта от своего имущества, вывезти мусор, а также произвести уборку помещения Арендуемого объекта. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества, которое не было вывезено в указанные сроки, за исключением случая, когда был подписан Договор об ответственном хранении на платной основе.

4.1.22. Произвести за свой счет замену поврежденного или испорченного имущества Арендодателя, восстановить недостающее и сдать помещение Арендуемого объекта Арендодателю в том состоянии, в каком он его получил по Акту приема-передачи, с учетом нормального естественного физического износа, без следов демонтажа торгового оборудования и розеток, отверстий в потолке, полу, стенах, с исправно работающими сетями и коммуникациями, а также со всеми произведенными неотделимыми улучшениями (даже если улучшения были произведены с согласия Арендодателя). При этом Арендодатель не возмещает Субарендатору стоимость неотделимых улучшений Арендуемого объекта, произведенных Субарендатором, иных затрат Субарендатора, связанных с ремонтом и отделкой помещения Арендуемого объекта.

4.1.23. При отказе Субарендатора произвести текущий ремонт, он обязан возместить Арендодателю затраты по текущему ремонта помещения Арендуемого объекта в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения счета.

4.1.24. При изменении наименования, юридического адреса, банковских и иных реквизитов, известить об этом Арендодателя в ***10***-дневный срок.

4.1.25. Ежедневно, по окончании рабочего дня, опломбировать входные двери в Арендуемый объект, либо иным образом обеспечить сохранность своего имущества и передать Арендуемый объект под охрану службы охраны Арендодателя. Во время рабочего дня Арендодатель не обеспечивает охрану Арендуемого объекта.

4.1.26. Соблюдать пропускной режим в здании, установленный Арендодателем, в том числе в части выноса товарно-материальных ценностей и имущества из здания;

4.1.27. Обеспечивать сохранность и функционирование предоставленного Арендодателем Арендуемого объекта, находящегося в нем оборудования и инженерных сетей. Арендатор обязан поддерживать исправное состояние предоставленного оборудования путем проведения за свой счет необходимых ремонтных работ; При этом в случае обращения к персоналу Арендодателя, их услуги (услуги электрика, разнорабочего, сантехника и т.д.) оплачиваются согласно прейскуранта цен.

4.1.28. Конфликтные ситуации с клиентами решать самостоятельно без привлечения администрации Административного здания.

4.1.29. Субарендатор не имеет права вмешиваться в административно-хозяйственную политику Административного здания, так как Субарендатор, заключая договор соглашается на все условия в Административном здании. В связи с этим запрещается создавать конфликтные ситуации, устраивать собрания и забастовки.

4.1.30. В случае необходимости проведения дополнительной дезинфекции на Арендуемом объекте, проводить ее за свой счет после согласования условий проведения с Арендодателем.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Контролировать соблюдение условий настоящего договора;

5.1.2. Заявлять Субарендатору обязательные для исполнения требования о соблюдении правил противопожарной безопасности, санитарных требований, общественного порядка, и любые другие;

5.1.3. В случае просрочки арендной платы и причинения ущерба, принять меры по обеспечению указанного обязательства путем удержания имущества Субарендатора до полного исполнения обязательства Субарендатором в соответствии с параграфом 6 главы 18 Гражданского кодекса Республики Казахстан. Имущество, подлежащие удержанию в обеспечение выполнения обязательств Субарендатора, описывается и принимается на хранение с участием работников Арендодателя и, по возможности, иных лиц, о чем составляется соответствующий акт. Отсутствие Субарендатора (его работника) или его отказ от участия не является препятствием для описи и извлечения имущества для удержания. Стоимость удержанного имущества не обязательно должна точно соответствовать размеру денежных обязательств Субарендатора.

5.1.4. По окончании действия настоящего договора Арендодатель за не вывезенное вовремя имущество Субарендатора ответственности не несет;

5.1.5. Все претензии от Субарендатора принимаются в письменном виде и ответ на них выдается в 3-дневный срок.

5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Соблюдать условия настоящего договора;

5.2.2. Предоставить Арендуемый объект с составлением акта-приема передачи;

5.2.3. Проводить за свой счет согласно графика дезинсекцию (травлю тараканов) и дератизацию (травлю мышей).

5.2.4. Содействовать Субарендатору в осуществлении его деятельности при условии соблюдения Субарендатором условий настоящего договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Своевременно неуплаченные суммы арендной платы взыскиваются с Субарендатора с начислением пени в размере 1% от суммы арендной платы указанной в п.3.1. Договора, за каждый просроченный день (включая день уплаты).

6.2. В случае наложения государственными органами имущественных взысканий на Арендодателя и его должностных лиц по причине несоблюдения Субарендатором условий настоящего договора, установленных санитарных, противопожарных, экологических, налоговых норм и пр., последний обязан возместить сумму взыскания лицу, на которого они наложены.

6.3. На Субарендатора возлагается полная ответственность за последствия, причиненные вследствие ненадлежащего содержания помещения Арендуемого объекта, не соблюдения правил пожарной безопасности, правил технической безопасности и пр.

6.4. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Субарендатора, находящегося в Арендуемом объекте в рабочее время, не несет ответственности за сохранность денежных средств, ювелирных изделий, драгоценностей и предметов роскоши, а также имущества, не переданного под охрану в установленном порядке службе охраны, Арендодатель не несет ответственности при их утрате по любой причине и в нерабочее время.

6.5. В случае невыполнения Субарендатором в установленный срок требований Арендодателя, касающихся исполнения настоящего договора, Субарендатор обязан по требованию Арендодателя, выплатить ему штраф в размере 10 (десяти) месячных расчетных показателей за невыполнение каждого требования в отдельности.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение условий настоящего договора, если причиной нарушения обязательств или причинения ущерба стало стихийное бедствие, техногенная катастрофа, военные действия, террористический акт, издание правового акта, или иное обстоятельство, делающее выполнение условий настоящего договора невозможным и независящее от воли сторон (обстоятельство непреодолимой силы).

6.7. В случае нарушения Субарендатором условий настоящего договора, в том числе просрочки в оплате арендной платы, Арендодатель по своему усмотрению вправе вводить ограничения в пользовании Субарендатором Арендуемым объектом.

6.8. Уплата штрафа, пени и возмещение убытков не освобождает стороны от надлежащего исполнения настоящего договора.

6.9. Если состояние возвращаемого Субарендатором Арендуемого объекта после прекращения настоящего договора не соответствует первоначальному состоянию или повреждено (утрачено) находившееся в нем имущество, Субарендатор обязан возместить полностью убытки, связанные с восстановлением Арендуемого объекта и имущества.

6.10. Все произведенные Субарендатором неотделимые улучшения Арендуемого объекта (достройка, реконструкция, модернизация, переустройство, капитальный ремонт, установка пожарной, охранной сигнализации, видеонаблюдения, системы кондиционирования воздуха, установленные кондиционеры, перегородки и т.п.) по прекращении настоящего договора становятся собственностью Арендодателя и в случае отсутствия предварительного письменного согласия Арендодателя их стоимость возмещению не подлежит.

7. УСЛОВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. В случае, если к моменту истечения срока действия настоящего договора стороны не заключат новый договор субаренды, Субарендатор обязан освободить Арендуемый объект и сдать его Арендодателю с составлением приемо-сдаточного акта в том же состоянии, в каком он был передан в аренду.

7.2. Стороны установили, что Субарендатор не будет иметь преимущественного права на заключение договора субаренды Арендуемого объекта на новый срок.

7.3. В случае грубого нарушения Субарендатором обязательств, изложенных в настоящем договоре, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора (отказ от договора) при котором Субарендатор обязан по требованию Арендодателя немедленно освободить ранее предоставленный в аренду Арендуемый объект и настоящий договор считается расторгнутым досрочно с момента предъявления этого требования Арендодателем без предварительного уведомления.

Грубым нарушением считается: просрочка оплаты арендной платы, пени и штрафов более чем на 10 дней, неисполнение или ненадлежащее исполнение Субарендатором подпунктов 4.1.1 - 4.1.32 настоящего договора. При одностороннем отказе от исполнения договора Арендодателем по причинам неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором подпунктов 4.1.1 - 4.1.32 настоящего договора, произведенная на момент расторжения договора сумма предварительной оплаты ставки арендной платы возмещению не подлежит.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут Субарендатором в одностороннем внесудебном порядке до истечения срока его действия путем одностороннего отказа с письменным предупреждением Арендодателя о предстоящем расторжении настоящего договора за **30 дней** до расторжения;

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке до истечения срока его действия путем одностороннего отказа с письменным предупреждением Субарендатора о предстоящем расторжении настоящего договора за **10 дней** до расторжения, кроме случаев немедленного расторжения:

7.5.1. невозможности исполнения договора вследствие издания государственным органом правового акта;

7.5.2. прекращения договора по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон;

7.5.3. прекращения договора аренды между Арендодателем и собственником Административного здания;

7.5.4. в случае производства ремонта, перепланировки или иных неотложных обстоятельств по решению Арендодателя;

7.5.5. неисполнением Субарендатором обязательств, изложенных в настоящем договоре, создание серьезных конфликтных ситуаций с представителями Арендодателя;

7.5.6. несогласия Субарендатора с изменением размера арендной платы, выразившегося отказом Субарендатора от подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Работник Субарендатора, осуществляющий деятельность на Арендуемом объекте, является представителем Субарендатора (при отсутствии Субарендатора на Арендуемом объекте) во взаимоотношениях с Арендодателем по настоящему договору. Уведомления и иные документы от Арендодателя, переданные такому работнику считаются переданными Субарендатору.

8.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются судом по месту исполнения настоящего договора.

8.3. Все изменения настоящего договора действительны, если они подписаны уполномоченными представителями сторон.

8.4. После подписания настоящего договора все предыдущие договоренности и переписка утрачивают силу.

8.5. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из сторон.

8.6. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель;

ИП Ботабаев Амангельды Ахметович

РК, Абайская область,
г. Семей, заезд Матросский, дом №4, кв. 3
уд.личности № 021386672
от 26.11.2007г. выд. МЮ РК.
ИИН 820515300784
Талон №KZ96TWQ01752175
от 10.01.2022 г.
Тел. 8-705-244-2842.

_____ Ботабаев А.А.

Субарендатор:

Государственное учреждение «Отдел архитектектуры и градостроительства города Семей области Абай

область Абай, г. Семей, ул. Абая Кунанбаева, 97
БИН 110840016875
БИК KKMFKZ2A
ИИК KZ29070103KSN7111010
РГУ «КОМИТЕТ КАЗНАЧЕЙСТВА МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РК»
Тел.: 8-778-601-62-51

Руководитель _____ Исатаев А.М.