ДОГОВОР АРЕНДЫ
производственного помещения

г. Караганда «18» ноября 2020 год

Голев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, в лице **Голева И.Н.**, с одной стороны и **Товарищество с ограниченной ответственностью «Каздаму 15»**, именуемый в дальнейшем **Арендатор**, в лице Онипко Анастасии Вячеславовны, действующей на основании Доверенности № 13/11 от 11.11.2020 г., с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

Арендодатель предоставляет Арендатору в пользование (аренду) **здание бокса площадью 203,5 кв.м. и земельный участок общей площадью 0,0245 га**, кадастровый номер земельного участка **09:142:022:163**, для использования под цех для производства горячего питания, расположенного по адресу: Карагандинская область, г.Караганда, Октябрьский район ,микрорайон 15, строение 7/12, а Арендатор принимает указанное помещение, уплачивает арендную плату в размере в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

Срок аренды помещений и начало начисления арендной платы устанавливается сторонами с момента подписания акта приемки-передачи арендуемых помещений.

Сдача в аренду помещений не влечет за собой передачу права собственности на него и права выкупа арендованного помещения. Арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) без письменного согласия Арендодателя, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, каким-либо иным образом обременять права и обязанности по настоящему договору.

2. Права и обязанности Арендатора.

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Использовать арендуемые помещения в соответствии с их назначением, указанным в настоящем договоре, а также с соблюдением иных положений настоящего договора.

2.1.2. Своевременно вносить арендную плату, составляющую :

с 18.11.2020 г. по 31.12.2020 г. – 36 000 тенге, которая должна быть внесена до 10.12.2020 г.;

последующие платежи должны быть внесены до 20 января текущего года в сумме 216 000 тенге.

2.1.3. Надлежащим образом эксплуатировать и содержать арендуемые помещения общего назначения, содержать арендуемые помещения в полной исправности и надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, нести расходы по содержанию арендуемых помещений и риски за ущерб, причиненный Арендодателю или третьим лицам ненадлежащей эксплуатацией помещений.

Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

2.1.4. Выполнять незамедлительно и неукоснительно обоснованные требования и предписания Арендодателя или лиц, уполномоченных Арендодателем, а также лиц, осуществляющих эксплуатацию и техническое обслуживание Здания.

2.1.5. При наличии признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, находящегося в арендуемых помещениях, а также в случае происшествий, которые могут повлечь ущерб арендуемым помещениям, немедленно сообщить об этом Арендодателю или лицу, уполномоченному Арендодателем, и принять меры, препятствующие повреждению или разрушению арендуемых помещений, здания, иного имущества.

2.1.6. Не совершать действий, приводящих к ухудшению арендуемых помещений и здания, экологической обстановки как на арендованной площади, так и в Здании, и на прилегающей к Зданию территории.

2.1.7. Не препятствовать доступу в арендуемые помещения сотрудников Арендодателя, а также иных лиц, привлеченных Арендодателем для его содержания и эксплуатации.

2.1.8. Соблюдать нормы и правила, установленные действующим законодательством для осуществления своей деятельности, получить обязательные разрешения, лицензии, свидетельства, сертификаты и иные документы, требуемые действующим порядком. Арендодатель, со своей стороны, в меру возможностей, окажет Арендатору содействие в оформлении таких документов и получении разрешений, предоставит имеющиеся в своем распоряжении документы.

Сторонами особо согласовано, что все без исключения отходы, образовавшиеся в процессе производственной, хозяйственной и прочей деятельности Арендатора (в т.ч. по административным помещениям), являются собственностью Арендатора.

2.1.9. Арендатор обязан соблюдать требования и нормы природоохранного законодательства РК и г.Караганды, если потребуется, нести расходы, связанные с соблюдением указанных норм, осуществлять деятельность и нести расходы по снижению негативного воздействия на окружающую среду.

2.1.10. Уведомить Арендодателя не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора аренды о намерении возобновить арендные отношения (заключить договор аренды помещений на новый срок). С момента такого уведомления и до окончания срока действия настоящего договора стороны согласуют условия договора, заключаемого на новый срок.

2.1.11. Обеспечивать сохранность ключей от арендуемых помещений, передать дубликаты ключей от всех замков на входных дверях на хранение Арендодателю. В случае несоблюдения указанного требования Арендодатель оставляет за собой право в экстренных случаях (пожар, аварии и т.д.) вскрыть двери арендуемых помещений с последующим возмещением Арендатором нанесённого ущерба.

2.1.12. Назначить лиц, ответственных за эксплуатацию и содержание арендуемых помещений (в том числе, лиц, имеющих допуск к эксплуатации соответствующего оборудования – электроустановок, подъемного оборудования, газового хозяйства, опасных объектов и пр.), а так же лиц, ответственных за пожарную безопасность, и письменно сообщить об этом Арендодателю, указав Ф.И.О., должность и контактные телефоны этих лиц не позднее, чем в трехдневный срок с момента подписания сторонами акта приема-передачи арендуемых помещений. В отсутствии уведомления Арендатора о таком назначении с приложением соответствующих документов, Арендодатель вправе счесть использование арендуемых помещений Арендатором ненадлежащим и потребовать расторжения Договора.

2.1.13. Назначить своего уполномоченного представителя, ответственного за организацию и координацию деятельности Арендатора в арендуемых помещениях, для приема за личной подписью корреспонденции и уведомлений, передать Арендодателю соответствующую доверенность.

2.2. Арендатор вправе:

2.2.1. За свой счет, своими силами и с письменного согласия Арендодателя производить

доработку и дооборудование арендуемого помещения в соответствии со своими потребностями, требованиями технологии, санитарных и противопожарных норм, и на основании согласованного проекта размещения оборудования.

2.2.2. По окончании срока действия настоящего договора аренды заключить договор аренды на новый срок при условии надлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору и с соблюдением условий п. 2.1.10 настоящего договора.

2.2.3. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 60 календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

2.2.4. Использовать арендуемые помещения круглосуточно, ежедневно (без выходных), с учетом условий настоящего договора устанавливать, монтировать, содержать и использовать в арендуемых помещениях любые не противоречащие действующему законодательству оборудование, приспособления, системы и иную собственность, которые он сочтет необходимыми и целесообразными.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать арендуемые помещения Арендатору по акту приемки-передачи помещений.

3.1.2. Обеспечивать прием и передачу Арендатору его корреспонденции.

3.1.3. Информировать Арендатора о ставших ему известным обстоятельствах, которые препятствуют исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

3.1.4. Уведомлять Арендатора об изменении арендной платы, предусмотренном Договором, путем направления в адрес Арендатора соответствующего уведомления не позднее, чем за 30 календарных дней до вступления в силу измененного размера арендной платы.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Устанавливать пропускной и внутренний режим работы Здания, осуществлять контроль надлежащего использования Арендатором арендуемых помещений в соответствии с условиями Договора, за техническим состоянием арендуемых помещений, здания и инженерных коммуникаций и оборудования, а также реализовывать иные права, предусмотренные настоящим договором и законодательством.

3.2.2. Входить в арендуемые помещения с целью осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий его эксплуатации и использования, установленных настоящим договором и действующим законодательством. Осмотр арендуемых помещений может производиться в течение установленного рабочего времени, а в случае аварийных ситуаций - в любое время суток.

В случае угрозы или возникновения аварийных ситуаций Арендодатель имеет право вскрыть арендуемые помещения и, во избежание потери времени, получить доступ в него без уведомления Арендатора.

3.2.3. Посещать арендуемые помещения в течение последних двух месяцев срока действия Договора для демонстрации арендуемых помещений лицам, заинтересованным в заключение договора аренды помещений.

3.2.4. Предпринимать необходимые действия, связанные с содержанием и эксплуатацией здания и арендуемых помещений.

3.2.5. В одностороннем порядке, уведомлять Арендатора о сроках проведения корректировки арендной платы

3.2.6. Удерживать имущество Арендатора, в случае неисполнения Арендатором своих обязательств по уплате арендной платы.

В случае, если при расторжении, а также при истечении срока действия настоящего договора, за Арендатором будет числиться задолженность по оплате арендной платы и/или

иных сумм, предусмотренных настоящим договором (долг), с момента, когда арендуемые помещения должны быть освобождены Арендатором Арендодатель вправе в обеспечение обязательства Арендатора по уплате указанных сумм, удерживать принадлежащее Арендатору имущество. Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о таком удержании.

В течение 5 дней с момента уведомления об удержании Арендатор обязан уплатить Арендодателю полную сумму долга, либо, при несогласии с суммой долга, обратиться с соответствующим иском в суд. В последнем случае, имущество Арендатора удерживается Арендодателем до вступления в силу соответствующего судебного решения.

В случае, если в течение указанного в настоящей статье месячного срока Арендатор не произведет погашения долга и не обратится в суд, Арендодатель вправе реализовать в установленном порядке удерживаемое имущество и из вырученной суммы покрыть свои требования в отношении Арендатора.

3.2.7. В случае, если представители Арендатора отсутствуют в арендуемых помещениях более 30 дней, и при этом имеется задолженность Арендатора по арендной плате, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор сразу по истечении указанного 30-дневного срока, направив телеграфное уведомление об этом в адрес Арендатора, указанный в настоящем договоре. По получении подтверждения о вручении телеграммы, но не позднее 7 дней с момента ее отправки, Арендодатель имеет право вскрыть арендуемые помещения, освободить его от имущества Арендатора и сдать в аренду любому другому лицу. Имущество Арендатора в таком случае считается брошенным, распоряжение таким имуществом осуществляется в установленном законом порядке.

3.2.8. Оплата за услуги центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др. лежит за арендодатором.

4. Передача арендуемых помещений

4.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять арендуемые помещения .

4.2. Передача помещения оформляется Актом приемки-передачи арендуемых помещений.

Не подписание Арендатором Акта приемки-передачи в трехдневный срок со дня предоставления ему в пользование арендуемых помещений рассматривается как уклонение от принятия арендуемых помещений.

4.3. В случае, если по вине Арендатора помещения в указанный в п. 4.1. настоящего договора срок не будут приняты Арендатором, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора не позднее, чем за 7 календарных дней.

4.4. Арендатором до заключения настоящего Договора, при осмотре арендуемых помещений определено их соответствие назначению, по которому Арендатор намеревается использовать арендуемые помещения.

Подписанием Акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что арендуемые помещения были осмотрены его компетентным представителем и по своей планировке, внутренней отделке, размещению электросетей, электрооборудования, водопроводной и канализационной сети и водопроводного оборудования, теплоснабжающего оборудования и прочим характеристикам, относящимся к строительной, конструктивной части и внутреннему устройству и оборудованию пригодны (либо могут быть приведены в соответствие доработкой и дооборудованием) для использования их Арендатором по назначению, указанному в настоящем договоре, а также соответствуют (либо могут быть приведены в соответствие доработкой и дооборудованием) санитарным требованиям, требованиям пожарной безопасности, трудового законодательства, а также иным требованиям, нормам и правилам, связанным с особенностями производственно-хозяйственной деятельности, которую Арендатор намеревался осуществлять в арендуемых помещениях.

4.5. Арендодатель производит работы по подготовке (доработке и дооборудованию) арендуемых помещений к передаче Арендатору только в объеме, в сроки и на условиях, установленных отдельным письменным соглашением сторон. В отсутствии такого соглашения обязанность приведения помещений в соответствие его целевому назначению возлагается на Арендатора.

4.6. Технические характеристики и схемы расположения оборудования, размещаемого Арендатором в арендуемых помещениях, проекты и исполнительная документация систем электроснабжения, водоснабжения, вентиляции, канализации, оборудуемых (переоборудуемых) Арендатором в арендуемых помещениях, должны предоставляться Арендатором на согласование Арендодателю. Отсутствие такого согласования Арендодателя расценивается как пользование арендуемыми помещениями с существенным нарушением назначения имущества.

4.7. Арендодатель не несет ответственности за недостатки арендуемых помещений, которые были им оговорены при заключении Договора, были очевидны, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра арендуемых помещений до подписания настоящего договора или при передаче арендуемых помещений.

Если в результате пользования помещениями обнаружится, что вследствие каких-либо свойств помещений осуществление Арендатором своей деятельности невозможно или затруднительно, либо наносит вред помещениям, зданию или третьим лицам, Арендатор самостоятельно производит работы по устранению недостатков арендуемых помещений.

5. Пользование арендуемыми помещениями

5.1. Арендодатель своевременно информирует Арендатора обо всех известных ему ситуациях (как плановых, так и внеплановых), которые могут повлиять на обеспечение арендуемых помещений указанными ресурсами (услугами) и нарушить нормальную деятельность Арендатора.

5.2. Устройство и эксплуатация систем вентиляции, кондиционирования, холодоснабжения, а также иного необходимого для работы Арендатора оборудования, производится силами и за счет Арендатора.

5.3. Холодоснабжение, вентилирование и кондиционирование воздуха в арендуемых помещениях с использованием существующего оборудования Арендодателя производится за плату, устанавливаемую Арендодателем.

5.4. Арендодатель освобождается от ответственности за действия ресурсоснабжающих организаций, препятствующих нормальной деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, явившиеся следствием аварий внутренних инженерных сетей и оборудования Здания, эксплуатационная ответственность в отношении которых отнесена на Арендатора соответствующим Актом. Арендодатель не несет ответственности за порчу (уничтожение) оборудования (иного имущества) Арендатора, не оснащенного источниками бесперебойного питания и(или) соответствующими устройствами защиты.

5.5. Арендодатель обеспечивает в арендуемых помещениях техническую возможность подключения к сети цифровой связи через операторов связи с оплатой договора оказания услуг связи самим Арендатором.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если они явились следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после его заключения, которыми являются внешние и чрезвычайные события, наступление которых при заключении настоящего договора стороны не могли предвидеть и предотвратить.

К подобным обстоятельствам относятся, в том числе, военные действия, пожары, природные катастрофы и явления, решения и/или действия ресурсоснабжающих организаций, погодные катаклизмы и условия, делающие невозможным исполнение

обязательств по договору.

6.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящей статьей, срок исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия, но не более, чем на один месяц.

6.4. По истечении срока договора каждая из сторон вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору, письменно уведомив об этом другую сторону за 15 (пятнадцать) дней до момента расторжения договора. При этом стороны обязуются урегулировать все расчеты по договору и подписать соответствующий акт.

7. Срок действия настоящего Договора

7.1. Договор вступает в силу с **18.11.2020г и действует до 17.11.2030г.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендатор:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Каздаму 15»

БИН 151040011443

Юридический адрес:

Карагандинская область

г.Караганда, Октябрьский район,

15 микрорайон, строение 7/12

Тел: 8(7212)79-11-36

Действующая по доверенности

№ 13/11 от 13.11.2020 г.

Онипко Анастасия Вячеславовна

МП

Арендодатель:

Голев Игорь Николаевич

ИИН 630917350568

Адрес нахождения арендуемого помещения:

Карагандинская область

г.Караганда,Октябрьский район

15 микрорайон, строение 7/12

Тел: 8-701-796-50-00

БП

АКТ

приема-передачи производственного помещения

г.Караганда «18» ноября 2020 год

Голев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Голева Игоря Николаевича и **Товарищество с ограниченной ответственностью «Каздаму 15», именуемый в дальнейшем «Арендатор»**, в лице Онипко Анастасии Вячеславовны, действующей на основании Доверенности № 13/11 от 11.11.2020 г, подписали настоящий АКТ приема-передачи производственного помещения о нижеследующем:

во исполнение Договора аренды производственного помещения от «18» ноября 2020 года Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование (аренду) **здание бокса площадью 203,5 кв.м. и земельный участок общей площадью 0,0245 га.**, кадастровый номер земельного участка **09:142:022:163**, расположенный по адресу: Карагандинская область, г.Караганда Октябрьский район, 15 микрорайон, строение 7/12.

Настоящий АКТ составлен в трех экземплярах.

Арендатор:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Каздаму 15»

БИН 151040011443

Юридический адрес:

Карагандинская область

г.Караганда, Октябрьский район,

15 микрорайон, строение 7/12

Тел: 8(7212)79-11-36

Действующая по доверенности

№ 13/11 от 13.11.2020 г.

Онипко Анастасия Вячеславовна

МП

Арендодатель:

Голев Игорь Николаевич

ИИН 630917350568

Адрес нахождения арендуемого помещения:

Карагандинская область

г.Караганда,Октябрьский район

15 микрорайон, строение 7/12

Тел: 8-701-796-50-00

БП

«Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және
онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік
тіркеу туралы» 2007 жылғы 26 шілдедегі №310
Заңының 21 бабының 4 тармақшасына сәйкес,
тараптардың қойылған қолдарының растығы,
олардың іс-әрекетке қабілетілігі, сондай-ақ
олардың ерікті түрде жасалғандығы тексерілді
«27» 11. 2020ж. «Азаматтарға арналған үкімет»
мемлекеттік корпорациясы»
коммерциялық емес акционерлік қоғамының
Қарағанды облысы бойынша филиалының, Қарағанды қаласы №4
бөлімінің маманы Темиргалиев Мирас Аскарович _____

Байланған (нөмірленген)

8 парақ

Темиргалиев М.

ПАКЕТТЕР ҮШІН
ДЛЯ ПАКЕТОВ