Договор аренды №2

г.Уральск **01.09.2024 г.**

Индивидуальный предприниматель «ISE», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Шайдиевой Мейрамгул Амантаевны, действующего на основании Свидетельства ИП, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель «Мухтаров Н.Т.» в лице Директора Мухтарова Нурлыбек Темиргалиулы, ИИН 900608300787, действующего на основании Талона индивидуального предпринимателя, выданного ГУ «Налоговое Управление по Западно-Казахстанской области МФ РК» 04.05.2021 года, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», а вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Общие положения. Термины и определения.
Термины и выражения, использованные в настоящем Договоре, имеют следующие значения, если иное явно не предусмотрено Договором.

«Арендуемое здание» – означает нежилое здание, пригодное для использования «Арендатором», кафе, общей площадью 442,4 кв.м. (согласно технического паспорта), расположенного по адресу: Республика Казахстан, ЗКО, г.Уральск, п.Деркул, улица Ш.Жексенбаева, строение 1/4.

«Срок аренды» – срок аренды арендуемого здание, который начинается с Даты начала аренды и, в случае, если Договор не был прекращен досрочно в соответствии с процедурой, предусмотренной Договором или законодательством РК, истекает в Дату окончания.

«Дата начала аренды» – датой начала аренды является **«01» сентября 2024 года**. Все положения настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие со дня даты начала аренды, с учетом оговорок, указанных в настоящем Договоре.

«Дата окончания срока аренды» – дата, когда истекает срок аренды на Арендуемую площадь, а именно **«31» декабря 2025 года.**

«Арендная плата» – ежемесячная плата за аренду Арендуемого здание в размере, указанном в п. 3.1 настоящего Договора.
«Коммунальные расходы» - плата за обслуживание здание (вывоз мусора, отопление, электроэнергия, водоснабжение: горячая и холодная вода, канализация, газоснабжение, уборка здание и др.).

«Банковский день» – день, когда Национальный Банк Республики Казахстан работает полный рабочий день.

«**Текущие расходы**» – плата за текущее обслуживание Арендуемого здание (услуги поставщиков услуг за телефон, интернет и др.), оплачиваемые Арендатором сверх Арендной платы.

«Повреждение» - порча, разрушение, повреждение Арендуемого здание и/или Здания, каких-либо инженерных коммуникаций Здания и иного имущества, принадлежащего Арендодателю.

1. Предмет Договора

На основании настоящего Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору арендуемое здание, а именно: здание, пригодное для использования «Арендатором», кафе, общей площадью 442,4 кв.м. (согласно технического паспорта), расположенного по адресу: Республика Казахстан, ЗКО, г.Уральск, п.Деркул, улица Ш.Жексенбаева, строение ¼ во временное возмездное владение и пользование, а Арендатор обязуется выплачивать Арендную плату, текущие расходы в размере и сроки, указанные в статье 3 настоящего Договора.

1.1 Арендуемое здание должно быть передано Арендатору после подписания Сторонами настоящего Договора на основании Акта приема-передачи.

1.2 Арендуемое здание предназначено для использования в качестве кафе.

2. Права и обязанности Сторон

2.1 Арендодатель обязан:

2.1.1 Передать Арендатору Арендуемое здание в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.1.2 Обеспечить предоставление следующих эксплуатационных услуг в арендуемом зданий: электричество для освещения, сезонное отопление, обеспечение холодной и горячей водой. При этом Арендодатель не несет ответственности в случае, если данные услуги не предоставляются третьими лицами (поставщиками услуг) не по вине Арендодателя, при этом, Арендодатель предпримет все меры для скорейшего возобновления данных услуг;

2.1.3 При выявлении Арендатором недостатков предоставленной по настоящему Договору Арендуемого здание, полностью препятствующих пользованию им, Арендодатель устраняет эти недостатки в кратчайшие сроки.

2.1.4 Здание на момент передачи в аренду оборудовано кондиционерами, сантехникой.

2.1.5 обеспечить охрану здания и прилегающей территории, при этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора находящегося внутри Здание;

2.1.6 На ежемесячной основе предоставлять оригинал Акта выполненных работ, счет-фактуру не позднее 5-го числа, следующего за отчетным периодом.

2.1.7 Письменно извещать Арендатора о проведении ремонтных работ на Объекте, которые могут повлиять или помешать работе Арендатора, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до начала проведения таких работ.

2.1.8 В случае аварии или любой другой порчи Объекта по вине Арендодателя, немедленно принять необходимые меры по устранению ее последствий. При выявлении повреждений Объекта по вине Арендодателя, письменно уведомить представителей Арендатора не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента обнаружения повреждений и составить Акт выявленных повреждений с присутствием представителя Арендатора, а в случае его отсутствия с привлечение независимых экспертов.

2.2 Арендатор обязуется:

2.2.1 Принять арендуемое здание по Акту приема-передачи в соответствии с условиями

настоящего Договора.

2.2.2 В установленные Договором сроки производить расчеты по арендной плате в соответствии с условиями, указанными в статье 3 настоящего Договора;

2.2.3 Использовать арендуемое здание строго по назначению.

2.2.4 Не производить какие-либо изменения или модификации структурных компонентов Арендуемого здание, а также неотделимые улучшения без предварительного письменного согласия Арендодателя;

2.2.5 Произведенные Арендатором неотделимые улучшения арендуемого здание, осуществленные с согласия и/или без такового со стороны Арендодателя, становятся собственностью Арендодателя при передаче Здание от Арендатора Арендодателю. Арендатор не приобретает право на неотделимые улучшения. Время проведения работ по улучшению арендуемого здание должно быть письменно согласовано с Арендодателем. При отсутствии письменного согласования с Арендодателем, любые строительные работы запрещены.

2.2.6 В течение 10 (десяти) банковских дней после письменного требования Арендодателя возмещать Арендодателю стоимость и затраты на ремонт арендуемого здание, необходимость в которых возникла в связи с действиями или халатностью Арендатора или его агентов, сотрудников, подрядчиков, клиентов;

2.2.7 В арендуемых зданиях запрещено использование самодельного электрического оборудования. В случае нарушения указанных условий Арендатор будет подвергнут штрафу в размере 100 000 (сто тысяч) тенге зпа каждое нарушение.

2.2.8 Строго соблюдать и обеспечивать строгое соблюдение всеми посетителями Арендатора законодательства Республики Казахстан, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности, противопожарной безопасности, природоохранных правил и общих правил общественного порядка, которое в любое время применимо к арендуемому и площадям общего пользования.

2.2.9 Арендатор самостоятельно отвечает за любые недостатки Здание, которые полностью или частично препятствуют использованию здания в целях, предусмотренных настоящим договором, которые возникли после получения данного здание по Акту приема-передачи в аренду.

2.2.10 В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечить незамедлительный доступ в здание работников ремонтно-эксплуатационной организации, аварийно-технических служб и представителей Арендодателя и устранять за свой счет их последствия в случае вины Арендатора.

2.2.11 Безотлагательно информировать Арендатора обо всех неисправностях в зданий, если такие неисправности могут привести к возникновению аварийной ситуации.

2.2.12 Своевременно производить оплату коммунальных и текущих платежей.

2.2.13 Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, не предоставлять в залог или вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив, а также не предоставлять в безвозмездное пользование.

2.2.14 В случае причинения порчи, вреда имуществу, нести ответственность по возмещению реального ущерба перед Арендодателем и третьими лицами.

2.2.15 Передать здание Арендодателю в надлежащем состоянии по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента истечения срока действия или

досрочного расторжения настоящего Договора.

2.3 Права Арендодателя:

2.3.1. Арендодатель имеет право, предварительно уведомив Арендатора и в присутствии представителя последнего, входить в Арендуемое здание с целью осуществления контроля за ее состоянием, а также контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора;

2.3.2. Арендодатель имеет право передовать в залог имущество являющегося предметом аренды, письменно уведомив об это Арендатора.

2.3.3. Арендодатель вправе в любой момент расторгнуть настоящий Договор, в случае невыполнения следующих обязательств, направив уведомление о расторжении:

- Арендатор задерживает своевременную выплату Арендной платы на 10 банковских дней и более;
- Арендатор переуступает или сдает в субаренду любую часть Арендуемого здание третьим лицам без письменного согласия Арендодателя;
- Арендатор иным образом существенно нарушает настоящий Договор.

2.3.4. В случае если Арендатор задерживает выплату арендной платы и иных платежей более чем на 30 (тридцать) дней, при этом Арендатор находится по месту аренды, Арендодатель:

1) Вправе ограничить доступ Арендатора в арендуемое здание до даты полной оплаты;
2) Ограничить вывоз любого имущества Арендатора до даты полного погашения задолженности перед Арендодателем;

2.3.5. Арендодатель вправе досрочно прекратить настоящий Договор путем одностороннего отказа от его исполнения, направив Арендатору соответствующее письменное уведомление не позднее, чем за 3 (три) банковских дня до предполагаемой даты прекращения Договора. Договор считается прекращенным досрочно по истечении 3 (трех) банковских дней с даты получения письменного уведомления.

2.4 Права Арендатора

2.4.1. Арендатор имеет право продлить действие настоящего Договора на срок не менее чем 1 (один) год путем подачи письменного уведомления об этом Арендодателю не менее чем за 30 (тридцать) банковских дней до даты окончания срока действия настоящего Договора;

2.4.2. Арендатор подтверждает, гарантирует и свидетельствует, что имеет законное право и полномочия заключить и исполнить Договор и все свои обязательства по Договору;

2.4.3. Арендатор в течение срока аренды имеет право пользоваться площадями общего пользования на общих основаниях и в соответствии с правилами и указаниями по их использованию, которые могут быть в любой промежуток времени устанавливаться, изменяться, дополняться Арендодателем без согласования с Арендатором;

2.4.4. Арендатор имеет право по своему усмотрению устанавливать дополнительные устройства в Арендуемом помещении (охранная сигнализация, дополнительные телефонные линии и т.д.), при этом расходы в связи с такими изменениями возлагаются на Арендатора без возмещения в последующем Арендодателем;

2.4.5. Арендатор вправе досрочно прекратить настоящий Договор путем одностороннего отказа от его исполнения, направив Арендодателю соответствующее письменное уведомление не позднее, чем за 30 (тридцать) банковских дней до предполагаемой даты прекращения Договора, только при условии отсутствия задолженности перед Арендодателем и полным возмещением убытков.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1 Стоимость арендной платы составялет 100 000 (сто тысяч) тенге в месяц.

3.2 В ежемесячную арендную плату не входят: расходы по оплате коммунальных услуг.

3.3 Арендные платежи за здание производятся путем ежемесячной предоплаты до 5 (пятого) числа месяца, предшествующего расчетному периоду. Основанием для оплаты является настоящий договор.

3.3.1. В случае образования просроченной задолженности по оплате аренды, Арендная плата и уплата пени осуществляется в следующей очередности: 1) суммы пени за просрочку оплаты аренды за предыдущие месяцы 2) Арендная плата за текущий или следующий месяц;

3.4 В течении всего срока действия настоящего Договора размер арендной платы может быть изменен Арендодателем. В случае такого изменения, Арендадатель направляет Арендатору уведомление об изменении сумм арендных платежей не менее, чем за 5 (пять) банковских дней до даты изменения сумм арендных и иных платежей. При этом Сторонами подписывается Дополнительное соглашение к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью. При неподписании Арендатором Дополнительного соглашения об изменении сумм арендных и иных платежей, Договор будет являться расторгнутым в одностороннем порядке с даты указанной в уведомлении Арендодателя.

6. Ответственность Сторон

6.1. За просрочку платежа Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1 % за каждый день просрочки от суммы задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

6.2. Уплата пени не освобождает стороны от выполнения своих обязательств.

6.3. Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Арендодателя, а также третьих лиц по своей вине и обязуется возместить его в течение 30 (тридцати) банковских дней после письменного требования Арендодателя. Ущерб будет оформлен на основании составленного дефектного акта, расценки будут указаны согласно рыночной стоимости новой единицы.

6.4. Настоящим, Арендатор поставлен в известность и согласен, что при наличии материальной задолженности Арендатора перед Арендодателем по арендным и иным платежам/штрафным санкциям/претензиям и др., вывоз любого имущества Арендатора, с территории арендуемого здание запрещен, до даты полного расчета с Арендодателем.

6.5. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред в связи с:

а) не предоставлением телекоммуникационных услуг;

б) в случае причинения вреда имуществу, включая оргтехнику Арендатора, по причине сбоев электросети и любых сбоев в работе коммуннальных сетей и предоставления услуг. В целях защиты оргтехники, програмного обеспечения и цифровых носителей информации от сбоев в электросети Арендатор по своему усмотрению и за свой счет приобретает автономные источники электропитания.

7.6. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

7.7. Арендатор несет полную ответственность за своих работников и гостей, соблюдение ими противопожарных мероприятий, охраны окружающей среды, охраны труда и техники безопасности.

7.8. Материальная ответственность, а также ответственность за обеспечение пожарной безопасности возлагается на первых руководителей Арендатора. Арендатор обязан назначить Приказом ответственных лиц за пожарную безопасность, за правила эксплуатации электроприборов.

7.9. В случае отсутствия оплаты за коммунальные платежи в указанные настоящим договором сроки или образования частичной задолженности по оплате коммунальных платежей, Арендодатель на свое усмотрение вправе выставить Арендатору неустойку в размере 10% от суммы задолженности за каждый день просрочки, либо удержать образовавшуюся сумму задолженности с суммы последующих арендных платежей, либо приостановить подачу комуникаций Арендатору, то полного погашения задолженности. При этом Арендатор не вправе будет ссылаться на неисполнение или нарушение условий договоры со стороны Арендодателя.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания Акта приема-передачи и действует до **31 декабря 2025 года**. Условия Договора, предусматривающие ответственность Сторон, действуют до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. По истечении Срока аренды и продленного срока аренды и при условии, что Арендатор выполняет все свои обязательства по настоящему Договору, Договор может быть заключен на новый срок на дополнительно согласованных условиях с учетом пересмотра размера Арендной платы и иных платежей.

7.3. Расторжение настоящего Договора ранее срока, на который он заключен, может быть произведено по письменному соглашению Сторон согласно условиям настоящего Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут досрочно путем направления уведомления о расторжении за 30 календарных дней до планируемой даты расторжения.

7.5. В случае расторжения Договора по инициативе арендатора, раньше срока без письменного уведомления и не соблюдения срока указанного в п. 8.4. Договора. оплаченные арендные платежи арендатору не возвращаются.

8. Порядок рассмотрения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров, а в случае невозможности урегулирования споров и разногласий Стороны решают их в суде Республики Казахстан по местонахождению Арендодателя.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами. Язык судебного разбирательства – русский.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием непреодолимой силы таких, как стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии, чрезвычайные обстоятельства природного, техногенного характера и т.д. при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по Договору.

9.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана не позднее 5 (пять) рабочих дней со дня их возникновения, письменно сообщить другой Стороне о наступлении указанных обстоятельств. В противном случае Сторона, надлежащему исполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не вправе ссылаться на действие указанных обстоятельств, как на основание, освобождающее ее от ответственности по настоящему Договору или закону.

9.3. По окончании периода действия форс-мажорных обстоятельств, ссылающаяся на них Сторона обязана не позднее 20-и календарных дней с момента окончания форс-мажорных обстоятельств, оповестить об этом другую Сторону в письменной форме.

9.4. Стороны обязаны исполнять все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств в обычном режиме.

9.5. Если действие форс-мажорных обстоятельств длится более 1 -ого месяца или же обоснованно предполагать, что действие форс-мажорных обстоятельств будет длиться более 1-ого месяца, Стороны обязуются немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих действий в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному.

9.6. В случае если Арендатор использовал какую-либо часть Здание в течение действия Форс-мажорных обстоятельств, Арендатор обязан внести Арендную плату и другие платежи, оговоренные в настоящем Договоре пропорционально используемой части Здание с начала ее использования.

10. Заключительные положения

10.1. С момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае спора и для толкования текста Договора.

10.2. Настоящий Договор содержит в себе все договоренности между Сторонами относительно условий аренды Арендуемого здание. Все последующие изменения и поправки к настоящему Договору будут иметь силу, если они будут оформлены в письменном виде, должным образом подписаны Сторонами, скреплены печатями.

10.3. Переход права собственности на Имущество или его часть, Земельный участок к другому лицу само по себе не является основанием для внесения в судебном порядке изменений в условия настоящего Договора, за исключением изменения в Договоре сведений об Арендодателе, которые осуществляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения.

10.4. Настоящий Договор составлен в экземплярах по числу лиц сторон и при заключении сделки на срок свыше года, в дополнительном экземпляре для регистрирующего органа на русском языке.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором применяются нормы действующего законодательства Республики Казахстан.

11. Юридические адреса сторон и банковские реквизиты

«Арендодатель»	«Арендатор»
Индивидуальный предприниматель «ISE»	Индивидуальный предприниматель
ИИН:830504401314	«Мухтаров Н.Т.»
Адрес: РК, ЗКО, г.Уральск,	ИИН: 900608300787
мкр. Сарыарка,дом 54	Адрес: г. Уральск, мкр. Сарытау,
ИИК: KZ90722S000003238022	Ул.Култегин 60
в АО «Kaspi Bank»	ИИК: KZ278562204112463388
БИК: CASPKZKA	БИК : KCJBKZKX
_____ **Шайдиева М.А.**	_____ **Мухтаров Н.Т.**