Договор №

имущественного найма нежилых помещений

г.Алматы

«07» февраля 2018г.

ИП "LevychCompany", именуемое в дальнейшем «Наймодатель», в лицедиректора Лукьянов Л. Л, с одной Стороны, и ТОО «CapitalPartnersGroup», именуемое в дальнейшем «Наниматель», в лице Тлеуханов Магжан Серикболович, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящий договор имущественного найма (далее – Договор) о нижеследующем:

1.Предмет Договора

1.1. Наймодатель обязуется предоставить, а Наниматель принять во временное владение и пользование специально оборудованные нежилые помещения (далее по тексту –помещения) принадлежащие Наймодателю на праве собственности и расположенные по адресу: Акмолинская область. Астраханский район, п. Жалтыр, ул. Нефтебазовская, 4/2

2.Цель имущественного найма

2.1. Помещения предоставляется Нанимателю в целях использования в качестве теплицы и производственных целей.

3.Срок имущественного найма

3.1. Помещение передается в наём сроком до «10» июля 2018 года с момента подписания Договора.

3.2. По истечении срока найма, Наниматель, если иное не предусмотрено Договором, обязан не позднее десяти календарных дней освободить помещения и возвратить их в состоянии, пригодном для использования, с учетом нормального износа. Возврат помещений оформляется Актом приёма-передачи.

4.Арендная плата и порядок расчётов

4.1.Арендная плата на весь срок действия Договора за офисные помещения установлена в размере _____ тенге в месяц, с учетом НДС и 1 810 400 тенге за теплицу и производственные помещения.

4.2. Общая сумма арендной платы составляет _1 810 400 (Один миллион восемьсот десять тысяч четыреста тене_____ _____ тенге.

4.3.Оплата осуществляется ежемесячно перечислением на расчетный счет Наймодателя в течение 3 банковских дней после получения счёта на оплату от Наймодателя.

4.3. Стороны вправе осуществлять зачет взаимных требований по иным сделкам, при осуществлении расчетов по Договору.

4.4.Оплата за неполный месяц найма осуществляется за фактический наём, исходя из стоимости найма за один день, с учетом суммы арендной платы за один месяц.

4.7. Наймодатель отдельно выставляет счета на возмещение расходов, связанных с пользованием коммунальными услугами, а Наниматель оплачивает эти услуги согласно акту, подписываемому Сторонами ежемесячно.

4.8.Стороны ежемесячно осуществляют сверку взаиморасчетов.

5. Права, обязанности и гарантии Наймодателя

5.1.Наймодатель обязан:

а) обеспечить беспрепятственное пользование Нанимателем имуществом на условиях, предусмотренных Договором;

б) обеспечить качественное обслуживание помещений коммунальными услугами (электро,-водо,- теплоснабжение), позволяющими Нанимателю осуществлять свою деятельность в требуемом технологическом порядке;
в) устранять возникшие не по вине Нанимателя аварии;
г) информировать Нанимателя об изменениях, затрагивающих его интересы по Договору, не позднее, чем за 10 дней.
д) осуществлять текущий и капитальный ремонт переданных в найм помещений и имущества, относящегося к основным средствам;
е) за свой счет заключить с организацией, осуществляющей оказание коммунальных услуг, договор на вывоз твердых бытовых отходов и осуществлять их вывоз.
5.2.Наймодатель имеет право:
а) контролировать использование имущества по целевому назначению;
б) контролировать соблюдение Нанимателем норм санитарной и противопожарной безопасности;
5.3.Наймодатель гарантирует, что имущество принадлежит ему на праве собственности, не находится под арестом, в доверительном управлении, в имущественном найме, не передано в простое товарищество или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица и не обременено иными правами третьих лиц.

6. Права, обязанности и гарантии Нанимателя
6.1.Наниматель обязуется:
а) использовать имущество строго по целевому назначению;
б) не сдавать помещение в субаренду;
в) соблюдать санитарные нормы и правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
д) своевременно осуществлять арендные платежи;
е) не осуществлять без письменного согласия Наймодателя перестройку помещений;
ж) при виновном причинении ущерба имуществу Наймодателя, осуществлять ремонт поврежденного имущества за свой счет;
з) возвратить помещения после окончания срока действия Договора в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, с учетом нормального износа;
и) осуществлять за свой счет текущий ремонт помещений, не увеличивающий стоимость основных средств, а также когда текущий ремонт осуществлен Наймодателем, оплачивать текущий ремонт, не позднее пяти банковских дней, с момента получения счета фактуры от Наймодателя.
6.2. Наниматель имеет право:
а) пользоваться системами энерго- и теплоснабжения;
б) устанавливать оборудование в помещениях, обеспечивающее деятельность, по своему усмотрению, с учетом санитарных правил и норм противопожарной безопасности;
в) осуществлять отделку помещений, по согласованию с Наймодателем;

7. Ответственность Сторон
7.1. Стороны в случае нарушения условий Договора несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
7.2. Наниматель несёт ответственность в полном объёме при нарушении противопожарной безопасности, а также санитарных норм.
7.3. В случае просрочки по уплате арендных платежей, Наниматель обязан уплатить пеню в размере 0,05% от ежемесячной суммы арендной платы за каждый день просрочки.
7.4. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения обязательств.

7.5. До взыскания договорной неустойки, Сторона, чьи законные интересы и права нарушены, обязана обратиться с письменным требованием к нарушившей условия Договора Стороне о надлежащем исполнении обязательств. Срок ответа на претензию – 10 дней.
7.6. При несоблюдении условий расторжения Договора, предусмотренных пунктом 10.1. Договора, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки в полном объёме, включая упущенную выгоду.

8. Действие непреодолимой силы
8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если невозможность исполнения наступила в силу следующих обстоятельств непреодолимой силы: объявленной или фактической войны, землетрясений, наводнений и иных природных катаклизмов, влияющих на исполнение обязательств по Договору.
8.2. Сторона, нарушающая обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна письменно уведомить другую Сторону о наступлении и/или прекращении таких обстоятельств не позднее 10-ти дней с момента начала или прекращения их действия.
8.3.Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение трёх календарных месяцев, Стороны совместным решением приостанавливают действие Договора либо расторгают его.
8.4. Сторона, письменно не уведомившая другую Сторону о возникновении непреодолимой силы с указанием ее влияния на исполнение обязательств, лишается права ссылаться на такие обстоятельства как на основание освобождения от ответственности за нарушение обязательств.

9.Особые условия
9.1. Приём – передача помещения осуществляется двухсторонней комиссией в течение двух дней с момента подписания Договора или окончания срока найма при условии оплаты аренды согласно пункту 4.2 Настоящего договора. Передача осуществляется по Акту приёма – передачи № 1, в котором отражается техническое состояние помещений. Акт подписывается и утверждается руководителями.
9.2.Оборудование, устанавливаемое Нанимателем по согласованию с Наймодателем для функционирования помещений, является собственностью Нанимателя и при прекращении или расторжении Договора подлежит демонтажу.
9.3. При осуществлении отделки помещений, по согласованию с Наймодателем, улучшения, отделимые без вреда для помещений, могут после прекращения или расторжения Договора изъяты Нанимателем или переданы Наймодателю на взаимосогласованных условиях.
9.4. По письменному соглашению Сторон, стоимость неотделимых улучшений, за исключением улучшений, достигнутых при осуществлении текущего ремонта, может быть засчитана в счет арендной платы, в том числе до истечения срока действия Договора.
9.5. При реорганизации Стороны не освобождаются от обязательств по Договору.
9.6. При истечении срока действия Договора, Наниматель, надлежащим образом выполнивший обязательства, имеет право на пролонгацию Договора. В этом случае Наниматель обязан письменно уведомить Наймодателя о пролонгации Договора, не позднее, чем за один месяц до его прекращения.

10. Основания досрочного расторжения Договора и рассмотрение споров
10.1.Любая из Сторон вправе расторгнуть Договор после письменного предупреждения другой Стороны о расторжении, направляемого не менее чем за один месяц до расторжения. В этом случае Договор считается расторгнутым после завершения всех взаиморасчетов между Сторонами и подписания соглашения о расторжении Договора.
10.2. Наймодатель вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке при грубом нарушении Нанимателем условий Договора, при этом грубым нарушением Стороны признают умышленные действия, направленные на причинение убытков в размере, превышающем

месячную сумму арендной платы. Договор в этом случае прекращает действие с момента письменного уведомления Нанимателя об отказе от исполнения договора.

11. Рассмотрение споров

11.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора, будут решаться путем переговоров между Сторонами.

11.2. В случае не достижения согласия, споры передаются для разрешения в судебные органы в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

12. Заключительные положения

12.1. Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон.

12.2.Изменения и дополнения к Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

12.3. Договор является конфиденциальным и Стороны обязаны принять все необходимые меры для предотвращения доступа к сведениям со стороны третьих лиц.

12.4. В случае недействительности какого-либо положения Договора, остальные положения сохраняют свою силу. Недействительное положение подлежит замене сходным по смыслу, при этом статьи, пункты и подпункты Договора подлежат буквальному толкованию.

12.5. Приложения, не перечисленные в Договоре, но подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью Договора.

12.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны. Согласно п.2 ст.7 Конституции Республики Казахстан, статьям 5, 11 РК Закона «О языках» - Договор составлен на русском языке.

13. Юридические адреса и банковские реквизиты

Наймодатель:

ИП «LEVYCH COMPANY»
г. Астана, с т Керамик, ул. Вишнёвая,189
ИИК KZ829 261 501 5LH 887
в АО «КАЗКОМЕРЦБАНК» в г. АСТАНА
БИК KZKOKZKX
ИИН 890807350314

Подпись _____

м.п.

Наниматель:

ТОО «Capital Partners Group»
г.Алматы, Брусиловского, 167, оф.46
000ИИК KZ50551A127001925KZT
в АО «Банк Kassa Nova»
БИК KSNVKZKA

Подпись _____

м.п.