Договор аренды помещения

г. Тараз **№ 4** «06» апреля 2018 г.

ТОО «Arai-Travel» именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице директора Тажикеевой Раушан Тынысбековны, действующей на основании приказа №01 ТОО «Arai-Travel» от 20 декабря 2017 года, с одной стороны и **ТОО «ТОРГОВЫЙ ДВОР «ВЕЛЛЕС»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Резниченко Олеся Николаевны, действующего Устава товарищества, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** вместе именуемые Стороны, а в отдельности «Сторона» заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1.Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование за плату Арендатору нежилое помещение общей площадью 128,62 кв.м., расположенное по адресу: РК, 010000, г. Тараз, ул. Байзак батыра, 272 (далее – **Помещение**).

1.2. Целевое назначение Помещения:

Нежилое помещение для хранения и реализаций товарно-материальных ценностей (ТМЦ).

1.3. Арендодатель гарантирует, что имеет все полномочия на сдачу **Помещения** в аренду.

1.4. **Помещение** будет использовано Арендатором для предпринимательской деятельности.

1.5. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя выраженного в письменной форме сдавать **Помещение** в субаренду, а также отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ.

1.6. Переход права собственности на **Помещение** от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения, либо досрочного расторжения настоящего Договора.

1.7. Арендодатель гарантирует, что сдаваемое в аренду помещение, на период действия настоящего Договора, свободное от любых прав третьих лиц (в залоге и под арестом не состоит).

2. Срок действия договора.

2.1. Срок действия настоящего Договора составляет с момента подписания по «31» декабря 2018 года.

2.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за невыполнение обязательств, взятых на себя по настоящему Договору.

3. Порядок передачи помещения.

3.1. Передача **Помещения**, указанного в п. 1.1. настоящего Договора производится по Акту передачи, который подписывается обеими Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. В Акте передачи, предусмотренном абзацем первым настоящего пункта, должно быть указано техническое состояние **Помещения** на момент подписания Акта.

3.2. Возврат **Помещения** производится Арендодателю по истечении срока действия настоящего Договора или при досрочном его расторжении по Акту передачи в течение пяти календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

3.3. При досрочном расторжении (либо по окончании срока действия) настоящего Договора неотделимые улучшения **Помещения**, произведенные с письменного согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя без возмещения их стоимости. Отделимые улучшения **Помещения** являются собственностью Арендатора.

3.4. При возврате **Помещения** Арендодатель не вправе требовать от Арендатора обратной перепланировки (переоборудования) **Помещения**, осуществленного ранее с согласия Арендодателя.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Осуществлять контроль за исполнением условий настоящего договора. Арендодатель, как лично, так и в лице уполномоченных представителей, имеет право на вход в **Помещение** с целью их периодического осмотра на предмет проверки соблюдения условий настоящего Договора и действующего законодательства. Осмотр может производиться в любое время в течение рабочего дня Арендатора.

4.1.2. Арендодатель вправе осуществлять контроль за использованием **Помещения** по целевому назначению

4.1.3. На возмещение убытков в полном объеме, причиненных в результате деятельности Арендатора.

4.1.4. Не заключать договор аренды **Помещения** на новый срок, если Арендатор ненадлежащим образом исполнял свои обязанности в период действия договора по использованию **Помещения** и арендной плате за пользование **Помещением.**

4.1.5. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем и досрочном порядке, в случае несоблюдения Арендатором условий настоящего Договора, указанных в пункте 4.4.2., а также неисполнения предписаний Арендодателя об устранении нарушений условий Договора в указанные сроки, направив письменное уведомление не менее чем за 10 (десять) календарных дней.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать **Помещение** по Акту передачи.

4.2.2. Оказывать в период действия настоящего Договора Арендатору консультационную помощь в целях наиболее эффективного использования **Помещения**.

4.2.3. Не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней письменно уведомить Арендатора о предстоящем досрочном расторжении настоящего Договора.

4.3. Права Арендатора:

4.3.1. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет производить **с письменного согласия Арендодателя и уполномоченных на то органов местного самоуправления** перепланировку, текущий ремонт **Помещения**, обусловленный деятельностью Арендатора.

4.3.2. Арендатор вправе выполнять внутреннюю отделку **Помещения** в соответствии со своей дизайнерской концепцией с **письменного согласия Арендодателя**.

4.3.3. Арендатор вправе установить в **Помещении** сигнализацию и иные системы охраны, а также подключиться к существующему пульту управления находящегося у Арендатора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять у Арендодателя **Помещение** в аренду по Акту передачи.

4.4.2. Вносить арендную плату в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

4.4.3. Использовать **Помещение** по прямому назначению, указанному в п.1.2. настоящего Договора.

4.4.4. После согласования с Арендодателем, за счет собственных средств, производить оборудование **Помещения**, если это необходимо в целях эффективного его использования.

4.4.5. Содержать **Помещение** в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии до момента его возврата Арендодателю, нести ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности.

4.4.6. Соблюдать технику безопасности при эксплуатации арендованных помещений, противопожарные, санитарные и другие технические нормы, установленные действующим законодательством РК.

4.4.7. Обеспечивать соблюдение в **Помещении** требований контролирующих органов, установленных для предприятий данного вида деятельности и нести ответственность за несоблюдение требований нормативных и иных актов и предписаний контролирующих органов.

4.4.8. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в **Помещение** работников ремонтно-эксплуатационной организации, аварийно-

технических служб и представителей Арендодателя и устранять за свой счет их последствия.

4.4.9. Безотлагательно информировать Арендодателя обо всех неисправностях в **Помещении**, если такие неисправности могут привести к возникновению аварийной ситуации.

4.4.10.Обеспечивать беспрепятственный доступ представителя Арендодателя в **Помещение**.

4.4.11. Ежедневно принимать из-под охраны и сдавать под охрану **Помещение**, (с отметкой в журнале) проверяя целостность стен, окон, дверей, ворот, замков и пломб.

4.4.12. Не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомить Арендодателя о предстоящем досрочном расторжении настоящего Договора и освобождении **Помещения**.

4.4.13. Возвратить **Помещение** по Акту передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

4.2.14. Не передавать **Помещение** в субаренду третьим лицам без письменного согласия «Арендодателя»

5. Арендная плата и порядок расчета

5.1. Размер арендной платы составляет**:** 500 (пятьсот) тенге за 1 кв. метр в месяц.

5.2. Общий размер оплаты будет составлять **64 310 (шестьдесят четыре тысячи триста десять)** тенге в месяц**.**

5.3. Стоимость аренды включает в себя:

- сумму земельного, имущественного налогов, относящихся к арендуемым площадям
- амортизационные отчисления арендуемых помещений
- платежи и отчеты в фонд окружающей среды.

5.4. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно в виде 100% предоплаты путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пять) календарных дней с момента выставления Арендодателем счета на оплату. По факту оказанных услуг Арендодатель предоставляет Арендатору счет-фактуру с актом выполненных работ за отчетный период.

5.5. Оплата фактически потребленных коммунальных услуг (электроэнергия, отопление, телефон) производится за 10 (десять) календарных дней до начала следующего расчетного месяца, по показаниям контрольно-измерительных приборов, согласно выставленных налоговых счета-фактур. Счета – фактуры выставляются Арендодателем не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным. Оплата за вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) производится Арендатором отдельно в виде предоплаты ежемесячно в размере - **8 000 (восемь тысяч) тенге**, не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца, на основании выставленного счета Арендодателя (при наличии услуги по ТБО).

5.6. За товары расположенные вне арендуемого помещения квадратный метр арендной платы составит 10 (десять) тенге, за товары расположенные в близи железно-дорожных путей составит 100 (сто) тенге.

5.7. Въезд на территорию автомобилей арендатора и его клиентов будет осуществляться строго по талонам и с предоставлением накладных. За предоставление услуг по охраняемой стоянке транспортных средств Арендатор уплачивает Арендодателю **100 (сто) тенге** за 1 (одну) единицу автотранспорта в день.

5.8. Оплата за пользование охраняемой стоянкой производится на основании списка охранника и счетов по факту принятых под охрану автомашин в срок до 5 (пятого) числа последующего от пользования стоянкой месяца.

5.9. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, с уведомлением Арендатора не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до изменения.

5.10. Обязательство по внесению арендных платежей считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.11. Неиспользование Арендатором **Помещения** не может служить основанием для освобождения его от внесения арендных платежей.

6. Ответственность сторон.

6.1. Арендодатель не отвечает за утрату, хищение, недостачу или повреждение имущества (вещей) Арендатора, помещенного им в арендованные помещения (в соответствии с подпунктом 4.4.11. пункта 4.4.).

6.2. В случае нарушения Арендатором срока оплаты арендной платы, предусмотренной пунктом 5.4. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню за каждый календарный день просрочки в размере 0,1 % от размера общей ежемесячной арендной платы, указанной в пункте 5.1. Договора.

6.3. В случае нарушения Арендатором срока оплаты расходов, предусмотренных пунктом 5.5. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню за каждый календарный день просрочки в размере 0,1% от размера общей ежемесячной арендной платы, указанной в пункте 5.1. Договора.

6.4. В случае ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, в том числе обязательств, предусмотренных подпунктом 4.4.3. пункта 4.4.2. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф, равный сумме общей ежемесячной арендной плате, указанной в пункте 5.1. Договора.

6.5. Уплата пени и штрафов не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по настоящему Договору и принятия мер, направленных на устранение нарушений.

7. Форс мажор.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это не исполнение явилось следствием действия непреодолимой силы, возникшей после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могли оказать влияние и за возникновение которых не несут ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, военные действия любого характера, забастовки, препятствующие выполнению предмета настоящего Договора.

7.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать в течении 3-х (трех) дней другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме, причем по требованию любой из Сторон должен быть предоставлен удостоверяющий документ.

7.4. Если состояние невыполнения обязательств, вытекающих из настоящего договора, длиться более шести месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате прекращении обязательств, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, известив об этом другую Сторону.

8. Споры и разногласия

8.1. Стороны должны прилагать все усилия к тому, чтобы разрешить в процессе прямых переговоров все разногласия или споры, возникающие между ними по Договору или в связи с ним.

8.2. Если в течение 21 (двадцать один) календарного дня после начала таких переговоров Стороны не могут разрешить спор по Договору, любая из сторон может потребовать решения этого вопроса в соответствии с законодательством Республики Казахстан в суде по месту нахождения Арендодателя.

8.3. Во всех остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность друг перед другом в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть составлены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Предмет договора, права и обязанности по данному договору не подлежат передаче третьим лицам.

9.3. Каждая из сторон по Договору обязуется сохранять строгую конфиденциальность финансовой, коммерческой и прочей информации, полученной от другой стороны.

9.4. Текст настоящего договора составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится по 1 (одному) экземпляру текста договора.

10. Юридические адреса сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ТОО «Arai-Travel»

Республика Казахстан, 080000
Юр. адрес: г.Тараз, проспект Толе би, 93 «А»
Факт.адрес: г.Тараз, ул.Байзак батыра, 272
БИН 171240018332
ИИК KZ246010161000059216
БИК HSBKKZKX КБЕ-17
АО «Народный Банк Казахстан» в г. Тараз
Тел.: 8 (7262) 546899
e-mail: arai.plaza@mail.ru
Конт.тел: 57-28-90; 87017271412

Директор _____ **Тажикеева Р.Т.**

АРЕНДАТОР:

ТОО «ТОРГОВЫЙ ДВОР «ВЕЛЛЕС»

Юр.адрес: г.Тараз, ул.Сулейманова, 32
БИН 101040017334
ИИК KZ7384913KZ000006264
БИК NURSKZKX Кбе: 17
Филиал АО «Нурбанк» в г.Тараз
Регистрационный н: №11444-1919-ТОО
Свид-во на регистр.учет по НДС серия 21001 №0002827 от 20.08.2015 г.
Конт.тел.87059984503 раб.тел. 45-79-41

Директор _____ **Резниченко О.Н.**

Приложение №1
к Договору аренды № 4
пользования Помещением
от «06» апреля 2018 г.

АКТ
приема-передачи складского помещения
(Здание строительного цеха – Мебельный цех)

г. Тараз « 06» апреля 2018 г.

Мы, нижеподписавшиеся, ТОО «Arai-Travel» именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора Тажикеевой Раушан Тынысбековны, действующей на основании приказа №01 ТОО «Arai-Travel» от 20 декабря 2017 года, с одной стороны и **ТОО «ТОРГОВЫЙ ДВОР «ВЕЛЛЕС»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Резниченко Олеся Николаевны, действующего Устава товарищества, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель сдал, а Арендадор принял Помещение общей площадью 128,62 квадратных метров, расположенное на охраняемой территории Арендодателя по адресу: г.Тараз, ул. Байзак батыра, 272 (далее - Помещение).
2. Помещение оснащено холодным водоснабжением, электроосвещением.
3. Помещение находятся в технически исправном состоянии, пригодном для использования.
4. Помещение расположено на 1-м этаже, недалеко от остановки, имеет огороженную территорию для парковки автотранспорта. Помещение оснащено телефонными линиями на _____ номеров. Соответствует централизованным системам инфраструктуры городского коммунального хозяйства и санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам.

Помещение соответствует выданному техническому паспорту на объект недвижимости.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ТОО «Arai-Travel»

Республика Казахстан, 080000
Юр. адрес: г.Тараз, проспект Толе би, 93 «А»
Факт.адрес: г.Тараз, ул.Байзак батыра, 272
БИН 171240018332
ИИК KZ246010161000059216
БИК HSBKKZKX КБЕ-17
АО «Народный Банк Казахстан» в г. Тараз
Тел.: 8 (7262) 546899
e-mail: arai.plaza@mail.ru
Конт.тел: 57-28-90; 87017271412

Директор _____ Тажикеева Р.Т.

АРЕНДАТОР:

ТОО «ТОРГОВЫЙ ДВОР «ВЕЛЛЕС»

Юр.адрес: г.Тараз, ул.Сулейманова, 32
БИН 101040017334
ИИК KZ7384913KZ000006264
БИК NURSKZKX Кбе: 17
Филиал АО «Нурбанк» в г.Тараз
Регистрационный н: №11444-1919-ТОО
Свид-во на регистр.учет по НДС серия 21001 №0002827 от 20.08.2015 г.
Конт.тел.87059984503 раб.тел. 45-79-41

Директор _____ Резниченко О.Н.