Договор аренды помещения

Город Нур-Султан, девятое октября две тысячи девятнадцатого года.

Мы, Индивидуальный предприниматель **«Ильясов Нурлыбек Нурланович»**, в лице гр. **Ильясова Нурлыбека Нурлановича**, 18.06.1997 года рождения, ИИН 970618350611, действующий на основании талона №KZ77TWQ00816273 от 30.07.2019 года, выданного Управлением государственных доходов по Алматинскому району, проживающего по адресу: город Нур-Султан, проспект Кошкарбаева, дом 10/1, квартира 2510, действующий от имени и в интересах гр. **Ильясова Раимбека Нурлановича,** 18.07.1995 года рождения, ИИН 950718350562, уроженца Актюбинской области, с одной стороны «**АРЕНДОДАТЕЛЬ»**, и

ТОО «SunLife», БИН 170940035922, местонахождение юридического лица: Республика Казахстан, город Нур-Султан, район Алматы, улица Ивана Панфилова, дом 16, квартира 62, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора **Дюсембаевой Сауле Жапаровны**, 03.04.1974 года рождения, ИИН 740403450186, уроженки Павлодарской области, приживающая по адресу: город Нур-Султан, улица Ивана Панфилова, дом 16, квартира 62, с другой стороны **«АРЕНДАТОР»,** заключили настоящий договор аренды имущества (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1.Предмет договора.

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное пользование за плату, помещение, именуемое далее «Помещение», на основании настоящего договора аренды недвижимости имущества, расположенного по адресу: **010000, Республика Казахстан, город Нур-Султан (ранее: город Астана), район Есиль, проспект Мангилик Ел, дом 29/1 (двадцать девять дробь один), нежилое помещение 5 (пять), кадастровый номер: 21:320:135:898:29/1:н.п.5.**

Арендатор принимает во временное пользование за плату, Помещение для создания там Медицинского Центра.

Помещение передается Арендатору в состоянии «улучшенной черновой» отделки, выполненной застройщиком ЖК «Асыл Парк». Арендатор берет на себя расходы, связанные с ремонтными работами и улучшениями в Помещении для создания и последующей эксплуатации Медицинского Центра. Арендатор обязуется ввести в эксплуатацию и содержать данный объект согласно всем государственным требованиям, нормативам и т.д.

Общая площадь сдаваемого в аренду Помещения составляет **206,5 кв.м.**, план помещения прилагается (Приложение №1).

Помещение является собственностью Арендодателя и принадлежит ему на основании Договора купли-продажи, за реестр №1205 от 25.08.2016 года, удостоверенного нотариусом города Астана Бердыгажиновой Г.Т., гослицензия №0001026 от 29.04.2002 года, и Дополнительное соглашение №1 к предварительному договору № АП-63-О купли-продажи встроенного помещения от 12.07.2014 года, удостоверенного нотариусом города Астана Касеновым М.К., гослицензия №0000606 от 20.09.2006 года, за реестр №5027 от 08.11.2014 года. Копии правоустанавливающих документов передаются от Арендодателя к Арендатору на момент подписания Договора.

При смене формы собственности или (собственника) на арендуемое помещение условия Договора в пределах срока его действия распространяются на нового собственника.

1.2. Арендодатель передает помещение Арендатору 09.10.2019 года, без обязательств по платежам перед коммунальными службами, на момент заключения настоящего Договора.

Договор Аренды вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 09.09.2020 года.

1.3. Дальнейшие перепланировки, реконструкция, переоборудование и прочие неотделимые улучшения Помещения могут производятся Арендатором после необходимого согласования с ГУ «Управлением архитектуры и градостроительства» города Нур-Султан и письменного согласия Арендодателя.

1.4. Если Арендатор производит неотделимые улучшения Помещения, то после расторжения/прекращения действия настоящего Договора эти улучшения переходят в

1333527

собственность Арендодателя безвозмездно. По настоящему договору под неотделимыми улучшениями арендованного помещения понимают – реконструкцию, перепланировку, переоборудование арендованного помещения, устройство приспособлений капитального характера, установку и подключение технических средств, которые не могут быть извлечены без ущерба для Помещения и коммуникаций.

1.5. Передача Помещения в субаренду без письменного согласия Арендодателя запрещена.

1.6. Помещение передается от Арендодателя Арендатору на основании Акта приема – передачи, который Стороны обязуются подписать в срок до 09.10.2019 года.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Осуществлять проверку целевого использования Помещения не чаще одного раза в месяц, предварительно уведомив Арендатора о дате проверки.

2.1.2. После окончания срока действия настоящего Договора, в установленном порядке расторгнуть, продлить договор либо заключить договор аренды с третьим лицом.

2.1.3. Требовать от Арендатора исполнения условий настоящего Договора.

2.1.4. Требовать от Арендатора квартального проведения сверки взаиморасчетов.

2.1.5. В случае, если Арендатор не возвратил арендуемый Объект, либо возвратил несвоевременно, потребовать внесения арендной платы за все время просрочки и передачу Объекта Арендодателю.

2.1.6. Пересматривать размер стоимости арендной платы по истечении текущего срока действия Договора, при условии его продления на новый период.

2.1.7. В случае окончания срока действия Договора или в случае его досрочного прекращения по любым основаниям, требовать возмещения произведенных им расходов по приведению Объекта в надлежащий вид, в случае если Объект приобрел не надлежащий вид по вине Арендатора, и такие изменения не является нормальным износом.

2.1.8. В случае возникновения непредвиденных аварийных ситуаций (пожар, выход из строя систем внутренних коммуникаций), с целью предотвращения ущерба Помещению и/или имуществу Арендатора и третьих лиц, Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа в Помещение. О таком случае Арендодатель обязан незамедлительно поставить в известность Арендатора.

2.2 Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать Арендатору Помещение по акту приема-передачи на момент подписания Договора Акт приема-передачи прилагается к Договору (Приложение №2) и является его неотъемлемой частью.

2.2.2. Помещение передается Арендатору обеспеченное энергоснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией в пределах, отпущенных Арендодателю по соответствующим договорам с коммунальными службами города Астаны. Арендодатель не несет ответственность за работу коммунальных служб города Астаны в период действия Договора.

2.2.3. Предоставить Арендатору точку подключения к ГТС на один телефонный номер.

2.3 Арендатор имеет право:

2.3.1. Вносить предложения Арендодателю о внесении изменений и дополнений или расторжения Договора.

2.3.2. Устанавливать на арендованных площадях пропускной режим по своему усмотрению.

2.3.3. Арендатор не имеет право переуступать какие-либо из своих прав и / или обязательств по договору, будь то частично или полностью, или сдавать помещение в субаренду, или разрешать пользование Помещением любому другому физическому или юридическому лицу, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.4. Требовать от Арендодателя исполнения условий настоящего Договора.

2.3.5. Арендатор имеет право беспрепятственной эксплуатации наружных площадей помещения для размещения вывески и наружной рекламы, при условии предварительного согласования вывески с органами Архитектуры.

2.4 Арендатор обязуется:

2.4.1. Принять от Арендодателя передаваемое в аренду Помещение по Акту приема-передачи в срок предусмотренный пунктом 1.6. настоящего Договора.

2.4.2. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя Помещение для проверки его санитарного и пожарного состояния и целевого использования.
2.4.3. Заключить от своего имени договор с телекоммуникационной компанией на предоставление услуг связи (телефон, Интернет).
2.4.4. Использовать Помещение по его целевому назначению, изложенному в п.1.1. Договора
2.4.5. Содержать Помещение и все его составляющие, в том числе инженерные сети, сантехнические приборы и пр. в исправном состоянии.
2.4.6. Своевременно производить текуший ремонт в помещении.
2.4.7. На территории Помещения соблюдать правила и требования СЭС, пожарного надзора, охраны труда, техники безопасности, экологические и природоохранные нормы, установленные действующим законодательством РК.
2.4.8. В случае аварии инженерных сетей внутри Помещения произошедших не по вине третьих лиц, Арендатор устраняет эти аварии самостоятельно и за счет собственных средств в максимально возможные сжатые сроки.
2.4.9. Своевременно осуществлять арендные платежи по настоящему Договору.
2.4.10. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора со стороны третьих лиц.
2.4.11. Не позднее, чем за месяц до истечения срока действия настоящего договора письменно обратиться к Арендодателю о прекращении договорных отношений либо письменно известить Арендодателя о намерении продлить настоящий договор на определенный срок.
2.4.12. Возвратить Объект Арендодателю в течение 5 (пяти) календарных дней после прекращения действия, либо расторжения Договора по акту приема-передачи в надлежащем состоянии, в котором Помещение пребывало в период его эксплуатации с учетом нормального износа.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1 Арендатор принимает от Арендодателя во временное пользование Помещение, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора на условиях выплаты Арендодателю ежемесячной арендной платы в размере 700 000 (семьсот тысяч) тенге.
3.2 Арендная плата осуществляется Арендатором ежемесячно путем предоплаты за 1 (один) месяц аренды, до 25 (двадцать пятого) числа месяца предстоящей аренды.
3.3 За период: с момента подписания Договора и его регистрации в органах ЦОН в течении пяти месяцев по соглашению Сторон арендная плата не производится.
3.4 Оплата может производиться, как безналичным, так и наличным платежом по усмотрению Сторон.
3.5 На период аренды, с момента подписания Договора до его прекращения в связи с истечением срока действия или в связи с расторжением, но в любом случае до даты фактического освобождения Помещения, Арендатор самостоятельно и своевременно оплачивает все эксплуатационные и коммунальные расходы: КСК, мусор, связь, электроэнергию, отопление, холодную и горячую воду, согласно показаниям счетчиков, установленных в арендуемом Помещении, по действующим ценам, согласно выставленных в адрес Помещения счетов.
3.6. Любая задолженность по всем эксплуатационным и коммунальным расходам Помещения образовавшаяся до даты подписания Договора с Арендатором является ответственностью Арендодателя и погашается им самостоятельно.

4. Условия расторжения и продления договора.

4.1 Договор аренды может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:
- по решению суда;
- по взаимному соглашению сторон;
- по инициативе Арендодателя, в связи с нарушением Арендатором сроков выплаты арендной платы более чем на 60 (шестьдесят) дней, или систематическим нарушением Арендатором иных условий договора, или нецелевым использованием Помещения, или в связи с передачей Помещения в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя;

- по инициативе Арендатора, в связи с систематическими нарушениями Арендодателем условий договора (создания препятствий для пользования имущества, а также при наличии недостатков, препятствующих к использованию Помещения по назначению).

4.2 Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями;

4.3. Арендатор имеет преимущественное право на продление договора при условии надлежащего исполнения своих обязательств;

4.4. Если ни одна из сторон не оповестит другую сторону за один месяца до окончания договора о его прекращении, договор считается продленным на следующий срок на тех же условиях.

5. Действия непреодолимой силы

5.1. Стороны не несут ответственности за невыполнения обязательств непреодолимой силы, как стихийное бедствие или военные действия, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по договору, принятия государственными органами законодательных актов, препятствующих выполнению условий настоящего договора.

В этом случае выполнение обязательств по договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по договору, должна немедленно уведомить другую сторону в письменном виде о наличии и окончании обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее 10 дней после их начала.

6. Особые условия

6.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим гражданским законодательством Республики Казахстан.

6.2. Споры, возникшие при исполнении настоящего договора, Стороны урегулируют путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров споры должны быть рассмотрены в Специализированном Межрайонном Экономическом Суде (СМЭС) г. Нур-Султан.

Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 10 (десяти) дням.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения настоящего договора действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон.

7.2. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. После подписания договора все предыдущие переговоры и корреспонденция, связанная с ним, являются недействительными.

8. Заключительное положение

8.1. Настоящий договор имеет конфиденциальный характер, составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8.2. Любые приложения, дополнения, соглашения, акты, уведомления составляются в письменном виде и прилагаются к настоящему договору.

8.3. Стороны извещают друг друга об изменении юридического адреса, банковских реквизитов, номеров телефонов, факсов в течение 5 (пяти) дней с момента их изменения.

8.4. Стороны подтверждают, что положения настоящего Договора отражают их действительную волю и не могут быть поставлены под сомнения.

9.При подписании настоящего Договора «СТОРОНЫ» подтверждают, что в дееспособности не ограничены, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого Договора, а также подтверждают, что не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, злонамеренного соглашения или стечения обстоятельств.

10. Текст настоящего договора составлен на русском языке по волеизъявлению обратившихся лиц, в соответствии с требованиями статей 4, 6, 8, 11 Закона РК «О языках в Республике Казахстан». Русским языком владеем свободно, в переводчике не нуждаемся.

11. Текст настоящего договора нами прочитан, соответствует нашим волеизъявлениям, правовые последствия совершаемого нотариального действия нам известны, нотариусом нам разъяснены. Содержание статей 540-603 Гражданского кодекса Республики Казахстан, статьи

34 Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье», статей 18 п.1, пп.1 и 2; 52-53 Закона Республики Казахстан «О нотариате», нам нотариусом разъяснены.

12. До совершения этого договора указанная недвижимость никому не продана, не заложена, в споре и под запрещением \арестом\ не состоит, что подтверждается со слов сторон и справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, сформированной порталом электронного правительства от 09.10.2019 года № 10100360798089.

13. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Астана Исмаиловой Кунсулу Боранбаевны, остальные два экземпляра выданы «СТОРОНАМ» сделки.

Подписи сторон:

1. Ильясов Нурлыбек Нурланович

2. Дюсембаева Сауле Шонарбековна

«09» октября 2019 года, настоящий договор удостоверен мной, Исмаиловой Кунсулу Боранбаевной, нотариусом города Нур-Султан, действующей на основании государственной лицензии № 0001321, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан от 18.02.2003 года.

Настоящий договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлено, их дееспособность, а также правоспособность **Товарищество с ограниченной ответственностью «SunLine»** и полномочия его представителя, принадлежность передаваемого в аренду нежилого помещения **Ильясова Раимбека Нурлановича** проверены.

Зарегистрировано в реестре за №

Взыскано согл ст.611 НК РК и ст.30-1 ЗРК «О нотариате»

Нотариус

НӨМІРЛЕНІП ТІГІЛДІ
ПРОШНУРОВАНО И ПРОНУМЕРОВАНО
5 (пять) парақта/листах
09 ОКТ 2019 Нотариус Исмаилова К. Б.