

г. Астана

«25» апреля 2018 г.

ТОО «Melior Logistic», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Директора Мырзакулова Е.Р., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ТОО «KENDALA IMPEX», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Директора Борщенко В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество (далее – Объект):

- офисное помещение общей площадью 102 м², расположенное по адресу: г. Астана, ул. Пушкина, 67/1.

1.2. Передаваемый Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.3. Целевое использование Арендатором Объекта: офисное помещение.

1.4. Арендодатель гарантирует, что он обладает всеми правами для заключения настоящего Договора и вправе сдавать в аренду Объект, указанный в п.п. 1.1 настоящего Договора, а также, что указанный Объект в споре, под арестом и запретом не состоит.

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

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора передать Арендатору Объект в исправном состоянии, обеспечивающем его нормальную эксплуатацию, на основании Акта приема – передачи (Приложение №1 к настоящему Договору);

2.1.2. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора принять Объект на основании Акта приема – передачи.

2.1.3. осуществлять уборку прилегающей территории за свой счет и своими силами;

2.1.4. своевременно своими силами и за свой счет осуществлять капитальный ремонт Объекта, а также подъездные пути к Объекту.

2.1.5. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в использовании Объектом.

2.1.6. При досрочном расторжении Договора, согласно раздела 6 настоящего Договора, обязуется осуществить возврат суммы предоплаты в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Арендатора.

2.1.7. Обеспечить охрану Объекта.

2.1.8. Нести ответственность, в том числе материальную за действия/бездействия своих сотрудников/уполномоченных лиц/представителей, осуществляющих деятельность на Объекте, как за свои собственные.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. проводить 2 (два) раза в год инвентаризацию Объекта и проверку на предмет наличия, состояния и оценки переданного в аренду Объекта и давать Арендатору указания о прекращении действий, противоречащих условиям настоящего Договора;

2.2.2. давать обязательные для исполнения Арендатором указания об устранении нарушений порядка эксплуатации и целевого использования Объекта.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. принять Объект на основании Акта приема-передачи;

2.3.2. поддерживать Объект в исправном состоянии и обеспечить его сохранность;

2.3.3. использовать Объект в соответствии с условиями настоящего Договора, его целевым назначением и правилами эксплуатации, установленными законодательством Республики Казахстан;

2.3.4. вносить арендную плату в соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора;

2.3.5. в случае причинения Арендодателю материального ущерба при использовании Объекта возместить причиненный материальный ущерб, либо в течение 5 (пяти) календарных дней устранить его собственными силами, за свой счет;

2.3.6. после истечения срока действия, либо расторжения настоящего Договора, передать Объект Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, на основании Акта приема-передачи;

2.3.7. не создавать препятствий при реализации Арендодателем своих прав по условиям настоящего Договора;

2.3.8. не передавать Объект в субаренду, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, не отчуждать Объект и не распоряжаться им иным образом, без письменного согласия Арендодателя;

2.3.9. уведомлять Арендодателя о возникших технических авариях, происшедших при его эксплуатации, в течение 1 (одного) календарного дня с даты их возникновения.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. использовать полученный в аренду Объект в соответствии с условиями настоящего Договора и по назначению;

2.4.2. производить отдельные и неотделимые улучшения Объекта с письменного согласия Арендодателя.

2.4.3. заключить договор с независимой охранной организацией на охрану Объекта с установкой тревожной сигнализации.

2.4.4. Требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние помещения существенно ухудшились.

3. Арендная плата

3.1. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет **2 300 (две тысячи триста) тенге за 1 кв. метр в месяц**, с учетом НДС;

3.2. Арендная плата за месяц уплачивается Арендатором до 10 числа текущего месяца.

3.3. В стоимость арендной платы входят услуги электроэнергии и водоснабжения.

4. Порядок приема - передачи Объекта

4.1. Прием-передача Объекта в аренду и его возврат осуществляются на основании Акта приема-передачи, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

4.2. Исчисление срока аренды и начисление Арендодателем арендной платы начинаются с даты передачи Объекта.

5. Улучшения арендованного Объекта

5.1. Все отдельные улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

5.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором с письменного согласия Арендодателя, не подлежат возмещению Арендатору.

6. Расторжение Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, или по инициативе одной из Сторон в одностороннем порядке.

6.2. Досрочное расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя допускается в случаях:

6.2.1. если Арендатор использует Объект с нарушением условий настоящего Договора;

6.2.2. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта;

6.2.3. если Арендатор не уплачивает Арендодателю арендную плату свыше двух месяцев подряд;

6.2.4. при отсутствии целесообразности передачи Объекта в аренду Арендатору;

6.2.5. наступления иных обстоятельств, влекущих ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору.

6.3. Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в следующих случаях:

6.3.1. если Арендодатель задерживает срок предоставления Объекта в пользование Арендатору свыше 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора либо препятствует его использованию в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.3.2. при отсутствии необходимости в арендуемом Объекте;

6.3.2. в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

6.4. В случае одностороннего расторжения настоящего Договора Сторона, инициирующая расторжение Договора, обязана письменно уведомить другую Сторону не менее чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, по истечении которых Договор считается расторгнутым.

6.5. При условии наличия волеизъявления у Арендодателя сдавать Объект в аренду после прекращения срока действия настоящего Договора, Арендатор будет иметь преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды Объекта на новый срок.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты государственных органов и т.д., при условии, что они непосредственно влияют на исполнение обязательств по Договору и Стороны не могли препятствовать таким воздействиям и приняли все возможные меры и действия, применение которых можно было ожидать в сложившейся ситуации.

7.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору продляется на срок, соразмерный времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления таких обстоятельств в письменной форме информировать другую Сторону об их наступлении и предоставить подтверждающие документы, выданные уполномоченным органом.

7.4. Стороны согласились, что в случае несоблюдения вышеуказанных условий никакие обстоятельства не будут рассматриваться как обстоятельства непреодолимой силы и обязательства Сторон по Договору не могут быть сняты или ограничены каким-либо образом.

7.5. После окончания действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, подвергшаяся воздействию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней в письменной форме сообщить о прекращении действия подобных обстоятельств, указав при этом срок, к которому предполагается выполнение обязательств по настоящему Договору.

7.6. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 45 (сорока пяти) календарных дней, то каждая из Сторон будет иметь право расторгнуть настоящий Договор, предварительно письменно уведомив об этом другую Сторону за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, по истечении которых Договор считается расторгнутым. В этом случае Стороны производят расчет за фактическое количество времени нахождения Объекта в пользовании у Арендатора до даты расторжения Договора.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором. В части, не урегулированной настоящим Договором, ответственность Сторон регулируется действующим законодательством Республики Казахстан.

8.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора, были заранее известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при заключении настоящего Договора и (или) передаче Объекта.

8.3. В случае просрочки внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5% (пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы задолженности.

8.4. В случае несвоевременного возврата арендованного Объекта Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за время задержки, кроме того, уплачивает пеню в размере 0,5% (пять десятых процента) от общего размера арендной платы за каждый день просрочки.

8.5. В случае несвоевременной передачи арендованного Объекта Арендодатель уплачивает

Арендатору пеню в размере 0,5% (пять десятых процента) от размера ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10 % от размера ежемесячной арендной платы.

8.6. Штрафные санкции начисляются исключительно с момента предоставления письменного требования заинтересованной стороной. Сторона, к которой предъявлено требование об уплате неустойки (штрафов, пеней), обязана ее оплатить. При не предъявлении претензии за ненадлежащее исполнение условий настоящего договора размер неустойки (штрафов, пеней) равен 0 (нулю).

8.7. В случае, наступления обстоятельств, предусмотренных п. 2.1.9. настоящего Договора Арендодатель уплачивает Арендатору, сумму, равную сумме реализации Товара конечному Покупателю.

9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, переданного в аренду, в течение срока действия Договора несет Арендатор, если не докажет, что они возникли не по его вине.

10. Рассмотрение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между Сторонами.

10.2. Если Стороны не придут к соглашению, то все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его нарушения, прекращения либо недействительности, подлежат окончательному разрешению в Арбитраже Алматы при ТОО «Арбитраж Алматы» (далее – Арбитраж) в составе одного арбитра, с соблюдением норм и порядка, установленного действующим законодательством Республики Казахстан и в соответствии с его Регламентом, действующим на день обращения в Арбитраж.

10.3. Соблюдение предварительного (претензионного) порядка перед обращением в Арбитраж является для Сторон обязательным. Результат рассмотрения претензии должен быть направлен в срок до 10 (десяти) календарных дней с даты получения претензии.

10.4. Место арбитражного разбирательства - город Астана.

10.5. Стороны принимают во внимание, что делопроизводство в Арбитраже осуществляется на русском языке и выбирают русский язык в качестве языка Арбитражного разбирательства.

10.6. Стороны согласны с тем, что Решение указанного Арбитража вступает в силу с момента вынесения и будет являться обязательным для Сторон и подлежит добровольному исполнению в течение 5 (Пять) рабочих дней после вынесения. В случае неисполнения Решения, Решение подлежит принудительному исполнению в течение 5 (Пять) календарных дней в порядке, установленном действующим законодательством Республики Казахстан.

10.7. Настоящая арбитражная оговорка принята Сторонами добровольно. Она является юридически самостоятельной и не зависит от других условий Договора. Признание Договора недействительным (ничтожным) не влечет за собой в силу Закона Республики Казахстан от 8 апреля 2016 года № 488-V «Об арбитраже» недействительности настоящей арбитражной оговорки.

11. Дополнительные условия

11.1. Настоящий Договор вступает в силу момента подписания и действует по 24 апреля 2019 года включительно, а в части взаиморасчетов – до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.2. Права и обязанности Сторон по настоящему Договору не могут быть переданы третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, акты приема-передачи являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действительны при условии совершения их в письменной форме, подписания уполномоченными представителями Сторон и скрепления печатями.

11.4. Все уведомления и другие сообщения, требуемые или предусмотренные по настоящему Договору, должны быть составлены в письменной форме. Все уведомления или сообщения считаются предоставленными должным образом, если они будут доставлены лично, по факсу, телексу или курьерской почтой по адресам Сторон.

Уведомление о расторжении Договора должно быть направлено заказным письмом. Стороне, направившей указанное уведомление, должно быть вручено почтовое уведомление о получении другой Стороной уведомления о расторжении Договора.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

ТОО «Melior Logistic»

г. Астана, район Есиль, улица Кайым
Мухамедханов, дом 9, н.п. 11

БИН 120340010498

ИИК KZ94826Z0KZTD2008711

в АО «АТФ Банк» г. Астана

БИК ALMNKZKA

e-mail: melior121@mail.ru

Директор

Мырзакулов Е.Р. _____



Арендатор:

ТОО «KENDALA IMPEX»

г. Астана, район Алматы, улица Пушкина, 67/1

БИН 180440032681

Директор

Борщенко В.А. _____



Приложение № 1
к Договору имущественного найма (аренды)
№ ML069-2018 от «25» апреля 2018 г.

АКТ
приема-передачи

город Астана

«27» апреля 2018 года

В соответствии с подпунктом 2.1.1. пункта 2.1. и подпункта 2.3.1. пункта 2.3. раздела 2 Договора имущественного найма (аренды) № ML069-2018 от «25» апреля 2018 г. (далее – Договор аренды), заключенного между **ТОО «Melior Logistic»** (далее – Арендодатель) и **ТОО «KENDALA IMPEX»** (далее – Арендатор), совместно именуемые Стороны, Арендодатель передает, а Арендатор принимает:

- офисное помещение общей площадью 102 м², расположенное по адресу: г. Астана, ул. Пушкина, 67/1.

При этом Стороны подтверждают, что Объект находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для его эксплуатации.

Показания электросчетчика _____

Показания счетчика воды _____

Настоящий акт приема - передачи составлен в двух подлинных экземплярах, на русском языке, имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель:
ТОО «Melior Logistic»

Директор

Мырзакулов Е.Р.



Арендатор:
ТОО «KENDALA IMPEX»»

Директор

Борщенко В.А.

