

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №1

г.Алматы

«01» февраля 2017 г.

Товарищество с ограниченной ответственностью «BELTAUS TRADING», именуемый в дальнейшем "Субарендодатель", в лице Директора г-на Бельбеуова Талгата Жанахметовича, действующего на основании Устава, и

ИП «Теплодом» Умиркулов Асхат Ашимбаевич, именуемый в дальнейшем "Субарендатор", в лице Умиркулова Асхата Ашимбаевича, действующего на основании Свидетельство о государственной регистрации ИП серия № 0101 № 0008936 от 28.02.15 г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор субаренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения. Термины и определения.

Термины и выражения, используемые в настоящем Договоре, а также в его Приложениях, имеют следующие значения (если иное явно не предусмотрено Договором):

«Договор» – настоящий Договор имущественного найма (Аренды/Субаренды), заключённый между Арендодателем/Субарендодателем и Арендатором/Субарендатором (включает в себя все Приложения).

«Здание» - здание Бизнес Центра, расположенное по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, пр. Райымбека, дом № 217.

«Помещение» - часть Здания, подлежащая аренде/субаренде, в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

«Площади общего пользования» - лестничные марши, коридоры, лифт, парковка, территория, прилегающая к Зданию.

«Текущие расходы» - расходы по оплате услуг, предоставляемых коммунальными службами и предприятиями связи.

«Эксплуатационные расходы» - расходы по: содержанию и обслуживанию лифта, обеспечению функционирования системы видеонаблюдения и системы пожарной безопасности, освещению площадей общего пользования, охрана Здания.

«Срок Аренды» - срок аренды/субаренды Помещения, который начинается в Дату начала Аренды/субаренды (п.1.4.1.) и истекает в Дату окончания Аренды/субаренды (п.1.2.) с учётом возможного продления либо досрочного расторжения настоящего Договора.

«Неотделимые улучшения» - установленные в Помещении дополнительные элементы конструкций, оборудование, узлы, агрегаты и инженерные сети, как то: перегородки, двери, стеклопакеты, витражи, кабели, трубы, кабелегоны, и т.п.

«Отделимые улучшения» - установленные Арендатором/Субарендатором в Помещении кондиционеры, витрины дверей и фурнитуры, дополнительные элементы мебели, декора интерьера, как то: навесные полочки, вешалки, зеркала, картины и т.п.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями Договора «Субарендодатель» обязуется предоставить «Субарендатору» за плату во временное пользование нежилое помещение № 102, расположенное

✓ Асхат

по адресу: г.Алматы, пр.Райымбека, 217 (далее - Объект), для организации в нем деятельности в соответствии с Уставом.

Общая площадь сдаваемых в субаренду помещений составляет 58,0 (Пятьдесят восемь) кв.м.

1.2. Настоящий договор действует с "01" февраля 2017 г. по "31" декабря 2017 г.

1.3. Субарендатор обязуется принять во временное пользование и оплатить за аренду указанного помещения в соответствии с условиями «Договора»

Оплата коммунальных платежей не входит в стоимость арендной платы.

1.4. Субарендодатель пользуется на правах аренды в соответствии с Договором имущественного найма № 102-15 от 01.07.15 г., заключенного между ТОО «ADAL service company» и ТОО «BELTAUS TRADING».

1.5. За отдельную, дополнительную плату, не включенную в общую стоимость арендной платы «Субарендодатель» предоставляет во временное возмездное пользование телефонный номер: 228-00-31, вн.110.

1.6. Предоставляемое в субаренду «Объект» выкупу и передаче в дальнейшую субаренду не подлежит.

2. Права и обязанности Сторон

Субарендодатель обязуется:

- 2.1.1. предоставить Субарендатору Помещение не позднее Даты начала субаренды, указанной в п.1.2. настоящего Договора.
- 2.1.2. обеспечить Здание/Помещение необходимыми магистральными системами коммунального снабжения (электроэнергия, водоснабжение, сезонное отопление, канализация), а также осуществлять взаимодействие с предприятиями-поставщиками данных услуг с целью обеспечения бесперебойной их поставки в Здание;
- 2.1.3. Обеспечить доступ в Здание/Помещение сотрудников, посетителей, подрядчиков Субарендатора, а также внос-вынос имущества/оборудования в соответствии с Правилами внутреннего распорядка (Приложение № 1 к настоящему Договору);
- 2.1.4. обеспечить регулярную уборку и обслуживание Площадей общего пользования;
- 2.1.5. обеспечить вывоз ТБО и дератизацию здания согласно санитарным нормам;
- 2.1.6. устранять неисправности, поломки и последствия аварий технических, сантехнических, электрических или конструктивных элементов Помещения, произошедших не по вине Субарендатора, а по причине износа или скрытого дефекта указанных элементов в течение разумного времени необходимого для их устранения;
- 2.1.7. оплачивать все налоговые платежи и сборы, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе налог на имущество.
- 2.1.8. выполнить условия положений Главы 6 настоящего Договора, в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Субарендодателя.

2.2. Субарендодатель имеет право:

- 2.2.1. требовать от Субарендатора неукоснительного исполнения обязательств по настоящему Договору;
- 2.2.2. устанавливать правила и распорядок пользования Зданием и Помещением, а также периодически вносить изменения и дополнения в указанные правила и распорядок по согласованию с Субарендатором;
- 2.2.3. по предварительному уведомлению Субарендатора входить в Помещение и проводить его осмотр с целью осуществления контроля за его техническим состоянием, а также контроля за соблюдением Субарендатором условий настоящего Договора и Правил внутреннего распорядка в течение всего Срока Аренды;

- 2.2.4. без предварительного уведомления Субарендатора входить в арендуемое Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая среди прочего: пожар, затопление, сбой/аварию в работе инженерных сетей, либо в случае совершения лицами незаконных действий с целью предотвращения/пресечения или ликвидации таких чрезвычайных происшествий или их последствий;
- 2.2.5. взыскать с Субарендатора компенсацию в случае нанесения Субарендатором (его сотрудниками, посетителями либо привлечёнными Субарендатором сторонними подрядными компаниями) ущерба Зданию/Помещению, оборудованию или прочим материальным ценностям, принадлежащим Субарендодателю, в соответствии с положениями Главы 7 настоящего Договора;
- 2.2.6. досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном положениями Главы 6 настоящего Договора;
- 2.2.7. на реализацию иных прав, предусмотренных настоящим Договором, и на выполнение иных действий в пределах прав, предоставляемых законодательством Республики Казахстан.

2.3. Субарендатор обязуется:

- 2.3.1. с подписанием настоящего Договора подписать Правила внутреннего распорядка (Приложение № 1 к настоящему Договору);
- 2.3.2. принять Помещение по Акту приема–передачи Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 2.3.3. надлежащим образом выполнять условия настоящего Договора;
- 2.3.4. использовать Помещение в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора;
- 2.3.5. самостоятельно нести ответственность за оборудование и имущество, находящееся в Помещении;
- 2.3.6. соблюдать порядок пользования Зданием и Помещением, оговоренные в настоящем Договоре и Приложениях к нему;
- 2.3.7. строго соблюдать и обеспечивать строгое соблюдение всеми сотрудниками Субарендатора санитарных норм, правил техники безопасности, противопожарной безопасности и правил общественного порядка, как в Помещении, так и на Площадях общего пользования;
- 2.3.8. содержать Помещение, включая находящееся в нём оборудование и имущество, принадлежащие Субарендодателю, в хорошем состоянии в соответствии с правилами его эксплуатации и существующими санитарно-техническими нормами и нормами противопожарной безопасности;
- 2.3.9. не доставлять и не хранить в Помещении какое-либо оружие, взрывчатые, радиоактивные, ядовитые или иные опасные вещества, запрещенные действующим законодательством к обороту на территории Республики Казахстан, а также любые другие предметы/материалы, которые могут быть опасны для здоровья людей или окружающей среды;
- 2.3.10. в случае проведения внутренней перепланировки, модификации элементов Помещения (неотделимых улучшений), письменно согласовывать с Субарендодателем эскизный проект;
- 2.3.11. за свой счёт производить уход и текущий ремонт Помещения, а также устранять неисправности и поломки технических, сантехнических, электрических или конструктивных элементов Помещения/Здания, вызванные виной Субарендатора;
- 2.3.12. при проявлении признаков аварийного состояния технических, сантехнических, электрических или конструктивных элементов Помещения, а также его общего технического состояния (появление трещин, провисание потолков и т.п.) немедленно сообщить об этом Субарендодателю;
- 2.3.13. получив уведомление, беспрепятственно допускать в Помещение и его представителей; Субарендодателя
- 2.3.14. не позднее даты окончания Аренды или в случае досрочного расторжения настоящего Договора:
 - а) вывезти всё имущество и Отделимые улучшения из арендуемого Помещения;
 - б) сдать Субарендодателю Помещение, а также имущество, мебель, предметы и оборудование, переданные по Акту приема-передачи Помещения в том состоянии, в

котором они были переданы с учетом нормального износа, с сохранением всех Неотделимых улучшений;

- 2.3.15. своевременно в объеме и порядке, предусмотренными настоящим Договором, производить все оплаты, предусмотренные настоящим Договором;
- 2.3.16. не передавать Помещение или его часть в субаренду третьим лицам без письменного согласия Субарендодателя;
- 2.3.17. письменно сообщить Субарендодателю не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем освобождении Помещения (как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при его досрочном расторжении);
- 2.3.18. выполнить условия положений Главы 6 настоящего Договора, в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Субарендатора.

2.4. Субарендатор имеет право:

- 2.4.1. требовать от Субарендодателя четкого исполнения обязательств по настоящему Договору;
- 2.4.2. владеть и пользоваться Помещением в соответствии с его назначением, а также пользоваться Площадями общего пользования на общих основаниях в соответствии с положениями и условиями настоящего Договора в течение всего Срока Аренды;
- 2.4.3. по своему усмотрению производить внутреннее обустройство Помещения (расстановка мебели, оргтехники, картин, предметов интерьера и т.п.), не влекущее каких-либо изменений, перепланировок или модификаций структурных компонентов Помещения;
- 2.4.4. по согласованию с Субарендодателем проводить дополнительное оборудование Помещения (установка охранной сигнализации, прокладка компьютерной сети, установка дополнительных телефонных линий и линий Интернета и т.п.), при этом расходы, связанные с такими изменениями полностью возлагаются на Субарендатора без возмещения в последующем Субарендодателем;
- 2.4.5. преимущества перед другими лицами на заключение договора субаренды на новый срок по окончании срока действия настоящего Договора. Субарендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, если за 30 (тридцать) календарных дней до Даты окончания субаренды не заключил с Субарендодателем договор аренды на новый срок. На новый срок договор субаренды заключается на дополнительно согласованных условиях;
- 2.4.6. досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном положениями Главы 6 настоящего Договора.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата за указанный в п. 1.1 договора Объекта устанавливается в размере 60.000,0 (Шестьдесят тысяч) тенге в месяц без учета оплаты за коммунальные услуги и иные платежи по согласованию сторон, согласно Приложении к Договору.

3.2. Субарендатор перечисляет плату на расчетный счет либо путем внесения наличными средствами в кассу Субарендодателя не позднее первого числа каждого отчетного числа.

3.3. При неуплате Субарендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента наступления сроков платежа Субарендодатель вправе взыскать с Субарендатора задолженность в установленном порядке.

3.4. Оплата за коммунальные услуги и услуги связи (далее по тексту – Текущие расходы) не включается в сумму Арендной платы и производится Субарендатором дополнительно, в соответствии с положениями Главы 4 настоящего Договора

3.5. Размер арендной платы одностороннему изменению не подлежит.

4. Текущие расходы и оплата за коммунальные услуги

4.1. Не позднее 1 числа каждого месяца следующего за отчетным Субарендатор оплачивает Субарендодателю компенсацию по следующим расходам:

✓ *Жаныбек*

4.1.1. Отопление и горячее водоснабжение: размер обязательства Субарендатора определяется на основании данных тепловых счётчиков системы отопления и горячего водоснабжения Здания пропорционально площади занимаемого Субарендатором Помещения.

4.1.2. Электроэнергия: размер обязательства Субарендатора определяется на основании данных счётчиков потребляемой электроэнергии установленных внутри арендуемого Помещения.

4.1.3. Холодное водоснабжение и канализация: размер обязательства Субарендатора определяется на основании данных счётчиков потребляемой холодной воды пропорционально площади занимаемого Субарендатором Помещения.

4.1.4. Эксплуатационные расходы: размер обязательства Субарендатора составляет 100 (сто) тенге за 1 кв.м. арендуемого Помещения в месяц.

4.2. Оплата за дополнительные услуги осуществляется Субарендатором в соответствии с условиями дополнительных соглашений к настоящему Договору.

5. Дополнительные условия

5.1. После окончания действия настоящего Договора Субарендатор имеет право за свой счет демонтировать установленные им **отделимые улучшения**, при этом восстановив первоначальный вид Помещения.

5.2. Произведённые Субарендатором **неотделимые улучшения** Помещения при передаче Помещения Субарендатором Субарендодателю переходят в собственность Арендодателя. При этом Субарендатор не имеет права требовать от Арендодателя и Субарендодателя возмещения расходов, связанных с проведением таких улучшений;

5.3. Изменение юридического статуса Сторон или их реорганизации (кроме случаев ликвидации юридического лица) не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, а все права и обязанности переходят к надлежащим правопреемникам.

5.4. Возврат Помещения Субарендодателю осуществляется комиссией, состоящей из уполномоченных представителей Сторон с составлением и подписанием соответствующего Акта.

6. Срок действия и условия досрочного расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до Даты окончания Аренды (п.1.2.). Условия Договора, предусматривающие ответственность Сторон, действуют до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному согласованию Сторон.

6.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе одной из Сторон производится путем письменного уведомления об этом другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до фактического его расторжения.

6.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Субарендодателем в случае, если:

6.4.1. Субарендатором просрочен взнос по Арендной плате более чем на 10 (Десять) календарных дней;

6.4.2. В случае проведения Субарендатором перепланировок и переоборудования Помещения без письменного согласия Арендодателя и Субарендодателя;

6.4.3. В случае нецелевого использования Помещения;

6.4.4. Субарендатор умышленно ухудшает состояние Помещения, либо приводит его в состояние не пригодное для дальнейшей эксплуатации;

✓ Жануар

6.4.5. В случае, если субарендатор не выполняет принятых настоящим Договором обязательств;

6.4.6. В силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

6.5. При наступлении обстоятельств, указанных в подпунктах п.6.4. настоящего Договора, Договор Субаренды считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента направления Субарендатору Субарендодателем уведомления о расторжении Договора. При этом подписание дополнительного соглашения о расторжении Договора не требуется.

6.6. При расторжении настоящего Договора Стороны должны произвести взаиморасчет.

7. Ответственность Сторон

7.1. За просрочку платежей Субарендатор обязуется оплатить Субарендодателю пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. Основанием для оплаты пени является выставленный Субарендодателем соответствующий счёт. При этом оплата пени не освобождает Субарендатора от выполнения обязательств, взятых на себя настоящим Договором.

7.2. При наличии задолженности у Субарендатора к моменту расторжения настоящего Договора (как в связи с окончанием срока его действия, так и при его досрочном расторжении) Субарендодатель имеет право обратить взыскание на имущество Субарендатора, находящееся в Помещении, в счет погашения долга перед Субарендодателем.

7.3. За порчу, разрушение и иные повреждения Помещения, Здания и имущества, находящегося на его территории, произошедших по вине Субарендатора в связи с действием/бездействием, несоблюдением правил безопасности, небрежным обращением или халатностью его сотрудников, посетителей или подрядчиков, Субарендатор возмещает Субарендодателю убытки и причиненный материальный ущерб в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения письменного требования от Субарендодателя.

7.4. Субарендодатель не несет ответственности перед Субарендатором за убытки или вред, связанные с предоставлением телекоммуникационных услуг, а также в случае причинения вреда имуществу включая оргтехнику Субарендатора по причине сбоев в работе электросети и любыми сбоями или авариями в работе инженерных сетей коммунальных служб и предоставляемых ими услуг. Для защиты своего имущества от подобного рода повреждений Субарендатор по своему усмотрению и за свой счёт приобретает и устанавливает необходимое оборудование.

7.5. Субарендодатель не несёт ответственности за сохранность имущества Субарендатора. Субарендатор своими силами и за свой счет обеспечивает сохранность данного имущества.

7.6. В случае нарушения Субарендатором (его сотрудниками, клиентами, посетителями) положений пунктов 14, 17, 18, 19, 20, 23 и 26 Приложения № 1 к Договору (Порядок пользования Зданием и Помещением) Субарендатор несёт ответственность в следующем объёме и порядке:

7.6.1. Первичное нарушение – штраф в размере 10 000 тенге;

7.6.2. Повторное нарушение – штраф в размере 20 000 тенге;

7.6.3. Нарушение в третий раз – расторжение Договора в соответствии с положениями пункта 6.4. Договора;

7.6.4. Субарендатор обязуется оплатить Субарендодателю штраф в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня выставления Субарендодателем соответствующего счёта.

7.7. В случае не исполнения Субарендатором положений пункта 2.2.13. настоящего Договора, Субарендатор обязуется выплатить Субарендодателю компенсацию в размере одной месячной арендной платы, оговоренной в пункте 3.1. настоящего Договора.

✓ Конт

8. Изменение, расторжение, прекращение действия договора

- 8.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.
- 8.2. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.
- 8.3. Договор может быть расторгнут Субарендодателем в одностороннем порядке:
 - 8.3.1. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Субарендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.
 - 8.3.2. При необеспечении Субарендатором в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Субарендодателя или балансодержателя на Объект для его осмотра и проверки.
 - 8.3.3. При сдаче Объекта как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя и субарендодателя.

9. Форс-мажор.

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если невозможность их исполнения (надлежащего исполнения) явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы.
- 9.2. Стороны согласились признавать обстоятельствами форс-мажора все события, несуществующие в день подписания настоящего Договора, и которые происходят вне зависимости от воли Сторон, последствия которых невозможно устраниить посредством мер, обычно предпринимаемых в подобных случаях, которые замедляют, затрудняют или препятствуют надлежащему исполнению настоящего Договора (например, землетрясения, войны, гражданские войны и беспорядки, эпидемии, стихийные бедствия, чрезвычайные обстоятельства природного и техногенного характера, акты государственных органов нормативного и ненормативного характера, в том числе акты о национализации, реквизиции, изъятии Помещения или имущества и т.д.).
- 9.3. Субарендодатель не несет ответственности за неудобства, ограничения в использовании Помещения Субарендатором, а также за прочие последствия, вызванные применением мер по профилактике борьбы с терроризмом или охране особых персон специализированными службами или ведомствами.

10. Заключительные положения

- 10.1. Стороны уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также об изменениях в составе уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским реквизитам до получения уведомления об их изменении считается должным и надлежащим исполнением. Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором: а) вручаются под расписку о получении; б) направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон и скреплены печатями.

10.3. Все споры и разногласия, возникающие по поводу настоящего Договора, решаются путем переговоров, а в случае невозможности достижения компромисса между сторонами - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

10.4. Настоящий Договор составлен на русском языке в двух экземплярах на 8 страницах каждый (по одному экземпляру для каждой из Сторон).

11. Юридические адреса сторон и банковские реквизиты:

СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ:

СУБАРЕНДАТОР:

ТОО «BELTAUS TRADING»

БИН 111 040 003 118

БИК SABRKZKA

Номер счета (KZT) IBAN:

KZ 909 1439 8914 BC32718

в ДБ АО «Сбербанк» ф-л в г. Алматы

БИК SHBKKZKA

Номер счета (KZT) IBAN:

KZ 124 3500 1000 1080 706

в АО «Шинхан Банк Казахстан»

г. Алматы, пр. Райымбека, дом 217, оф.607

Тел: 225-95-24 (вн.105,106,113)

ИП «Теплодом»

Умиркулов Асхат Ашимбаевич

ИИН 820630300511

БИК CASPKZKA

ИИК KZ95722S000000898971

в АО «KASPI BANK»

Адрес: г. Алматы, пр.Райымбека, 217,
оф.102

Тел: 228-00-31



Бельбеев Т.Ж.



Умиркулов А.А.