

## **ПУБЛИЧНАЯ ОФЕРТА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОГО ПРОСТРАНСТВА**

Настоящая публичная оферта аренды коммерческих пространств (далее – Оферта) устанавливает условия аренды коммерческих пространств Товарищества с ограниченной ответственностью «Elite Office» (далее – Арендодатель) к неопределенному кругу лиц (далее – Арендатор).

Полным и безоговорочным акцептом Оферты признается совершение Арендатором действий, свидетельствующих о принятии условий Оферты, в том числе внесение арендной платы и/или подписание Акта приема-передачи коммерческого пространства (Приложение №1), являющегося одновременно заявлением о присоединении к Публичной оферте аренды коммерческих пространств опубликованной на сайте <https://bcalmaty.kz/> (далее - Акцепт).

С момента такого Акцепта настоящая Оферта считается заключенным Договором аренды коммерческого пространства в порядке статьи 396 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - Договор).

До Акцепта Арендодатель вправе отозвать или изменить оферту, после Акцепта отказать в заключении Договора с конкретным лицом.

### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Термины и их определения, имеют значения, предусмотренные настоящим разделом, могут быть использованы как в единственном, так и во множественном числе, если иное явно не вытекает из содержания текста Договора.

|      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. | Оферта/Договор      | публичная оферта аренды коммерческих пространств, которая после акцепта, приобретает силу Договора для Сторон. Настоящий договор аренды коммерческих пространств, включая все Приложения и Дополнительные соглашения к нему, заключенные Арендатором.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.2. | Арендодатель        | ТОО «Elite Office», являющееся собственником (или иным законным владельцем) сдаваемого в аренду Коммерческого пространства и предоставляющее его во временное владение и пользование Арендатору на условиях настоящего Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.3. | Арендатор           | физическое или юридическое лицо, принявшее условия настоящего Договора и получившее от Арендодателя коммерческое пространство (Объект аренды) во временное владение и пользование за плату.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.4. | Сайт                | веб-ресурс, на котором опубликована Оферта, расположенный по ссылке: <a href="https://bcalmaty.kz/">https://bcalmaty.kz/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.5. | Акт приема-передачи | документ, подтверждающий факт приема-передачи коммерческого пространства, являющегося одновременно заявлением о присоединении к Публичной оферте аренды коммерческих пространств опубликованной на сайте <a href="https://bcalmaty.kz/">https://bcalmaty.kz/</a> на условиях настоящего Договора, содержащий все необходимые условия для заключения Договора и составленный по форме указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору и являющийся его неотъемлемой частью. Номер Акта приема-передачи равнозначен номеру договора при совершении финансовых операций. |
| 1.6. | Объект              | объект недвижимости, на территории которого находится арендуемое коммерческое пространство и осуществляется предоставление комплекса услуг, связанных с арендой, местонахождение и описание которого указано на Сайте, а также указывается в Акте приема-передачи.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|       |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.7.  | Коммерческое пространство  | часть и/или несколько частей Объекта, арендуемая (-ых) Арендатором у Арендодателя, являющихся складским, офисным, торговым или техническим помещением (пространством), либо местом общего пользования, либо каким-либо иным пространством занимаемым Арендодателем в своих целях, в том числе используемым для размещения различных конструкций, оборудования и/или устройств.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.8.  | Площади общего пользования | часть Объекта, доступная для посетителей, сотрудников и представителей Арендодателя и Арендаторов в установленном Арендодателем порядке (холлы, коридоры, пешеходные проходы, лестницы, лестничные пролеты, санитарные узлы, прилегающая к Объекту территория и тп.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.9.  | Дата начала аренды         | дата, когда начинается срок аренды Пространства.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.10. | Дата окончания аренды      | дата прекращения действия настоящего Договора на условиях, по основаниям Договора либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Республики Казахстан, при условии полного взаиморасчета Сторон, отсутствия претензий Сторон друг к другу, наличия подписанного Сторонами акта приема-передачи коммерческого пространства (Акт возврата) от Арендатора к Арендодателю.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.11. | Срок аренды                | срок аренды Коммерческого пространства, который начинается в Дату начала аренды и в случае, если Договор не был прекращен досрочно в соответствии с процедурой, предусмотренной Договором, истекает в Дату окончания аренды.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.12. | Арендная плата             | <p>все суммы, подлежащие выплате Арендатором Арендодателю согласно Договору, включая Основную арендную плату, Гарантийный взнос и иные платежи, предусмотренные договором, независимо от того обусловлены ли они каким-либо акционным предложением.</p> <p>Скидки, отсрочки, каникулы или иные льготы по арендной плате применяются только индивидуально.</p> <p>Период арендных каникул определяется в календарных днях. В период предоставления арендных каникул Основная арендная плата не начисляется. Однако, за этот период начисляется плата за коммунальные услуги в размере 20% от суммы Основной арендной платы, пропорционально количеству дней аренды с каникулами. Указанная сумма подлежит оплате по завершении арендных каникул, одновременно с оплатой очередной Основной арендной платы.</p> <p>В случаях когда коммунальные услуги не включены в арендную плату, основная арендная плата не начисляется в полном объеме, уплате подлежит полная стоимость коммунальных услуг рассчитываемая Арендодателем.</p> |
| 1.13. | Основная арендная плата    | фиксированная часть платежа, установленная в настоящем Договоре за использование имущества, рассчитываемая исходя из стоимости за один квадратный метр в месяц, изменяемая в соответствии с положениями настоящего Договора, которая может включать либо не включать в себя коммунальные платежи, в том числе в полном объеме либо платежи за отдельные виды коммунальных услуг.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.14. | Гарантийный взнос          | сумма, уплачиваемая Арендодателю Арендатором, в качестве средства обеспечения надлежащего исполнения Арендатором всех обязательств по Договору.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.15. | Коммунальные платежи       | платежи за услуги предоставляемые потребителю, включающее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, мусороудаление,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                             | обслуживание лифтов, для обеспечения безопасных и комфортных условий использования Коммерческого пространства, в коммунальные платежи не входят платежи за телефонию и интернет.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.16. | Эксплуатационные расходы    | общая сумма затрат и расходов, связанных с управлением, эксплуатацией, обслуживанием и ремонтом Объекта, определяемая положениями настоящего Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.17. | Неотделимые улучшения       | конструктивные элементы Коммерческого пространства (его частей) вносимые (производимые) на основе утвержденного дизайн (технического) проекта, которые невозможно отделить от Коммерческого пространства (его частей) без нанесения ущерба Коммерческому пространству. К неотделимым улучшениям относятся результаты произведенных в Коммерческом пространстве ремонтных, отделочных, электромонтажных и пусконаладочных работ, результаты перепланировки Коммерческого пространства, окна, двери включая их фурнитуру, подвесные потолки, напольные покрытия, дополнительное инженерное оборудование и т.д.                                                                            |
| 1.18. | Повреждение                 | порча, разрушение, повреждение Коммерческого пространства и/или Объекта, любых инженерных коммуникаций Объекта и т.п., а также иного имущества, расположенного на прилегающем земельном участке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.19. | Применимое законодательство | законодательство Республики Казахстан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.20. | Администрация Объекта       | Арендодатель, его структурные подразделения либо уполномоченные лица, обеспечивающие функционирование Объекта и взаимодействующие с поставщиками коммунальных услуг, государственными и негосударственными юридическими лицами, арендаторами и третьими лицами                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.21. | Правила                     | Правила внутреннего распорядка Объекта, установленные Арендодателем для Арендатора, его работников и третьих лиц, взаимодействующих с Арендатором, и предписывающих нормы и обязательства. Правила размещены в открытом доступе на сайте <a href="https://bcalmaty.kz">https://bcalmaty.kz</a> . Подписывая настоящий Договор, Арендатор подтверждает ознакомление с указанными Правилами либо со вносимыми изменениями в Правила в период действия настоящего Договора, обязуется строго соблюдать их требования, и не вправе ссылаться на то, что не был ознакомлен с Правилами либо со внесенными изменениями в них.                                                                 |
| 1.22. | Акцепт                      | Согласие, а равно принятие условий, предусмотренных настоящим Договором, является полным и безоговорочным.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.23. | Приложения к Договору       | Приложение № 1 - Форма Акта приема-передачи (заявление о присоединении к Публичной оферте аренды коммерческих пространств опубликованной на сайте <a href="https://bcalmaty.kz/">https://bcalmaty.kz/</a> );<br>Приложения к настоящему Договору имеют такую же юридическую силу, как и сам Договор. В случае, если в каком-либо Приложении прямо указано на изменение, дополнение или уточнение положений настоящего Договора, такое Приложение считается изменяющим соответствующие условия Договора и имеет приоритет. Если очередное приложение выходит за рамки предусмотренных (индивидуальные условия), отметка о наличии таких приложений проставляется в Акте приема-передачи. |

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящим Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату Коммерческое пространство, а также иное имущество (оборудование, устройства и другие основные средства), перечень которого приводится в Акте приема-передачи.
- 2.2. Коммерческое пространство используется Арендатором для целей, предусмотренных в Акте приема-передачи. Арендатор не имеет право изменять профиль использования Коммерческого пространства без предварительного письменного согласия Арендодателя. Коммерческое пространство не может использоваться с нарушением законодательства Республики Казахстан, а также условий настоящего Договора.
- 2.3. Арендодатель подтверждает свои полномочия и право на сдачу имущества в аренду соответствующими правоустанавливающими документами, с которым Арендатор имеет право предварительно ознакомиться по запросу.
- 2.4. Акт приема-передачи (Приложение № 1) подписывается Арендатором и вступает в силу с даты принятия его Арендодателем. Указанный Акт приема-передачи является подтверждением передачи Коммерческого пространства в пользование Арендатору и допуска к нему.
- 2.5. Арендодатель гарантирует и заверяет Арендатора в том, что на дату подписания Акта приема-передачи, Коммерческое пространство не передано в аренду и не отчуждено третьим лицам.
- 2.6. Отделка и любые иные работы, изменения или улучшения Коммерческого пространства, в том числе как отделимые, так и не отделимые без несоразмерного вреда для Коммерческого пространства осуществляются исключительно за счет Арендатора и производятся только по письменному согласованию с Арендодателем.
- 2.7. Условия использования адреса Коммерческого пространства в качестве юридического адреса:
- 2.7.1. Заключение настоящего Договора само по себе является достаточным и надлежащим основанием для использования адреса арендуемого Коммерческого пространства в качестве юридического адреса Арендатора при условии оплаты. Никаких дополнительных заявлений или дополнительных соглашений для этого не требуется.
- 2.7.2. Для реализации права на использование адреса Арендатор единовременно оплачивает Арендодателю разовый платеж в размере, указанном в Акте приема передачи в разделе Стоимость юридического адреса. Арендодатель выставляет Арендатору соответствующий счет на оплату указанной суммы.
- 2.7.2.1. Арендатор обязан произвести оплату разового платежа в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления счета. Факт зачисления суммы на расчетный счет (или в кассу) Арендодателя подтверждает согласие Сторон на использование адреса и дает Арендатору право зарегистрировать арендуемое Коммерческое пространство как юридический адрес. Основанием для получения юридического адреса в государственных органах будет являться письмо-подтверждение от Арендодателя.
- 2.7.2.2. В случае, если Арендатор не вносит указанный разовый платёж в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем счета, право использовать адрес арендуемого Коммерческого пространства в качестве юридического адреса не возникает. Любое фактическое или формальное использование адреса без оплаты считается самовольным и влечет последствия, предусмотренные п.п. 2.7.5. настоящего Договора и другими нормами настоящего Договора.
- 2.7.3. Арендодатель вправе до момента фактической регистрации Арендатора письменно уведомить об отказе в предоставлении юридического адреса без указания причин. В этом случае:
- 2.7.3.1. Если разовый платеж еще не был внесен, право на адрес не возникает.
- 2.7.3.2. Если платеж уже был внесен, но до регистрации Арендатора в госорганах Арендодатель уведомил о своем отказе, сумма платежа подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.
- 2.7.3.3. После фактической регистрации Арендатора (то есть, если Арендодатель опоздал с отказом) возврат денег не производится.
- 2.7.4. Право использовать адрес арендуемого Коммерческого пространства действует только на период действия настоящего Договора. В случае истечения срока аренды либо досрочного расторжения (по любой причине) Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней:
- 2.7.4.1. изменить (перерегистрировать) свой юридический адрес на иной;
- 2.7.4.2. уведомить об этом контрагентов, уполномоченные госорганы и иных заинтересованных лиц;
- 2.7.4.3. при необходимости предъявить Арендодателю подтверждающие документы (запрос Арендодателя) о снятии с регистрации.

2.7.5. В случае, если Арендатор продолжает использовать адрес арендуемого Коммерческого пространства по истечении срока аренды (или после расторжения Договора), либо фактически использует адрес без внесения разового платежа, такое использование признается самовольным. Арендатор уплачивает Арендодателю:

2.7.5.1. Штраф в размере месячной стоимости аренды, но не менее 250 000 (двести пятьдесят тысяч) тенге.

2.7.5.2. Полную стоимость аренды (по действующим расценкам) за весь период фактического использования адреса, начиная с даты такого факта и до даты снятия адреса.

2.7.5.3. В случае самовольного использования юридического адреса без внесения разового платежа, сумма Стоимости юридического адреса списывается из гарантийного взноса Арендатора. Арендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Арендодателем восполнить гарантийный взнос до первоначального размера.

Нарушение Арендатором положений по использованию адреса арендуемого Коммерческого пространства в качестве юридического адреса фиксируется справкой (сведениями) о зарегистрированном юридическом лице на заданную дату, формируемой порталом государственных услуг egov.kz.

2.7.6. Арендатор самостоятельно несет ответственность за любые последствия, связанные с регистрацией своего юридического адреса в арендуемом Коммерческом пространстве (в том числе перед государственными органами и третьими лицами). Арендодатель не несёт ответственности за претензии, требования и/или штрафы, предъявленные Арендатору в связи с использованием данного адреса. В случае, если в адрес Арендодателя будут выставлены какие-либо требования/претензии в результате неправомерных действий Арендатора (либо его бездействия), Арендатор возмещает Арендодателю все понесенные убытки.

2.7.7. Арендатор не вправе передавать свое право на использование юридического адреса третьим лицам (субарендаторам и т. д.) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.7.8. Если Арендатор заключает с Арендодателем новый договор аренды на тот же объект (то есть арендуемое Коммерческое пространство не меняется) или продлевает (продлонгирует) действие настоящего Договора, а разовый платеж уже был уплачен ранее и право на использование юридического адреса сохранялось непрерывно, то повторная оплата данного разового платежа не требуется. Штрафные санкции, предусмотренные п.п. 2.7.5. и иными положениями настоящего Договора за отсутствие оплаты, не применяются в отношении уже действовавшего юридического адреса. При этом, при любом перерыве в аренде или изменении адреса (иного Коммерческого пространства) взимается новый разовый платёж на общих основаниях.

2.8. В случае, если Арендатор имеет намерение заключить Договор на новый срок, он обязан не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока действия Договора письменно предложить Арендодателю заключить Договор на новый срок. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении Договора на новый срок без объяснения причин отказа.

### **3. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. За пользование Коммерческим пространством Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату с Даты начала аренды до Даты окончания аренды.

При этом, в арендную плату не входит стоимость услуг по уборке Коммерческого пространства. Арендатор производит уборку арендуемого Коммерческого пространства собственными силами и средствами, за исключением случаев, когда Коммерческое пространство является частью Площади общего пользования, уборка которого обеспечивается Арендодателем.

В случае, когда коммунальные платежи не входят в арендную плату, оплата за коммунальные услуги производится Арендатором в соответствии с Правилами.

3.2. Арендатор обязан поддерживать Коммерческое пространство в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по его содержанию, в случае договоренности сторон отдельные работы могут быть выполнены Арендодателем, при этом оплата расходов по содержанию Коммерческого пространства оплачивается отдельно, согласно расчетам Арендодателя, и в сумму арендной платы не входит.

3.4. Оплата за иные дополнительные Услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору, осуществляется согласно заявкам, последнего или на условиях дополнительных соглашений к настоящему Договору.

3.5. Размер арендной платы может быть пересмотрен в сторону ее увеличения Арендодателем в одностороннем порядке, но не более одного раза в полгода, с предварительным уведомлением

второй Стороны не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, или при наличии любого из нижеуказанных условий:

3.5.1. с учетом уровня годовой инфляции в Республике Казахстан;

3.5.2. повсеместного повышения цен на недвижимость на рынке недвижимости в городе Алматы (в том числе на услуги, связанные с недвижимостью);

3.5.3. в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов по г. Алматы, в том числе на все поставляемые коммунальные услуги и сырье;

3.5.4. в случае проведения Арендодателем улучшений Объекта (включая Коммерческое пространство), в том числе проведение необходимых строительных работ, работ по замене коммуникаций и других работ, повлекших затраты Арендодателя на содержание Коммерческого пространства.

3.6. Оплата за аренду производится Арендатором ежемесячно, путем внесения денег на расчетный счет указанный в Акте приема-передачи или в кассу Арендодателя. Датой платежа считается дата фактического поступления денег на расчетный счет или в кассу Арендодателя. Счет на оплату за аренду за следующий месяц выставляется Арендодателем двадцатого числа текущего месяца.

3.7. Оплата производится Арендатором не позднее последнего числа текущего месяца в форме предоплаты за следующий месяц. Арендатор обязан сам принять все необходимые действия для получения счета за арендную плату. Несвоевременное получение счета, в случае оформления бухгалтерией Арендодателя его (счета) своевременно, не снимает с Арендатора обязательств по выплате пени за нарушение сроков оплаты. Счет-фактура предоставляется Арендатору на основании выставленного ранее счета за аренду по Договору. При заключении Договора арендная плата за первый неполный месяц производится за фактическое количество дней использования Коммерческого пространства (со дня подписания Акта приема-передачи до конца месяца), исходя из стоимости аренды Коммерческого пространства за сутки.

3.8. Услуги за Интернет оплачиваются Арендатором самостоятельно, в соответствии с договором заключенным между Арендатором и провайдером, обеспечивающим услуги доступа к Интернету на Объекте, по согласованию с Арендодателем.

3.9. Платежи, поступившие от Арендатора, Арендодатель распределяет в следующем последовательном порядке очередности покрытия:

3.9.1. оплата неустоек, возмещение убытков, подлежащие уплате Арендатором Арендодателю за нарушение условий настоящего Договора;

3.9.2. оплата арендной платы.

3.10. Гарантийный взнос. Гарантийный взнос является способом обеспечения Арендатором исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Арендодатель может, не исключая других мер, использовать Гарантийный взнос или любую его часть для обеспечения оплаты в случае невыполнения Арендатором своих обязательств по Договору, или для компенсации Арендодателю любого ущерба, понесенного Арендодателем в результате неспособности Арендатора выполнить любое из своих обязательств по Договору. Перед каждым таким использованием Гарантийного взноса Арендодатель не обязан направлять Арендатору каких-либо Уведомлений. После такого использования Гарантийного взноса, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента письменного требования Арендодателя, Арендатор обязан внести на счет Арендодателя соответствующую сумму в целях восстановления суммы Гарантийного взноса в установленном Договором размере.

3.11. Исчисление Гарантийного взноса. Гарантийный взнос подлежит внесению на банковский счет Арендодателя в полном объеме в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с момента заключения настоящего Договора. В случае увеличения арендной платы Арендатор обязуется произвести доплату соответствующей разницы размера Гарантийного взноса в течение 5 (пяти) календарных дней с даты выставления Арендодателем счета на оплату.

3.12. Арендатор подтверждает, что удержание Гарантийного взноса не является удержанием имущества Арендатора, а является способом обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатором по настоящему Договору.

3.13. Гарантийный взнос, указанный в Акте приема-передачи, возвращается Арендатору Арендодателем, при надлежащем выполнении Арендатором обязательств по Договору в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня предоставления Арендатором письменного обращения о выплате гарантийного взноса и при отсутствии со стороны Арендодателя претензий (замечаний).

3.14. Возврат Гарантийного взноса производится за вычетом сумм, удержанных Арендодателем в счет погашения пени, штрафов, неустойки, убытков и иных предъявленных Арендодателем к Арендатору в соответствии с Договором. Оплата по настоящему Договору считается

осуществленной Арендодателем с даты списания банком денежных средств с банковского счета Арендодателя.

3.15. Арендатор обязуется, самостоятельно не позднее 25 числа отчетного месяца, забирать в офисе Арендодателя, первичную бухгалтерскую документацию (счета на оплату, акты сверок, акт выполненных работ и другие) и обязуется вернуть экземпляр Арендодателя с подписью уполномоченного лица и оттиском печати компании Арендатора не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным. Не подписание со стороны Арендатора вышеуказанных документов в установленный срок, предоставляет право Арендодателю применить положения, указанные в п. 4.2.3 Договора или выставить в адрес Арендатора неустойку в размере 0,5% от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки предоставления вышеуказанных документов, но не отменяет обязанность Арендатора по осуществлению арендных платежей, установленных настоящим Договором и предоставления документации.

3.16. При неполучении Арендодателем от Арендатора подписанного Акта выполненных работ (оказанных услуг) или Акта с перечнем выявленных недостатков в течение срока, установленного п. 3.15, услуги считаются выполненными в полном объеме и с надлежащим качеством.

3.17. В случае намерения Арендатора, до истечения срока действия Договора, произвести смену Коммерческого пространства на Коммерческое пространство в иной части Объекта, Арендатор обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней, оплатить Арендодателю сумму равной месячной арендной плате, за каждое такое переоформление, на основании выставленного Арендодателем счета на оплату. Соответствующее обращение предоставляется Арендатором исключительно в срок не позднее 20 числа текущего месяца.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Арендодатель обязуется:**

4.1.1. После принятия подписанного Акта приема-передачи беспрепятственно и безотлагательно предоставить доступ к Коммерческому пространству, пригодному для использования в соответствии с его целевым назначением в пользование и владение Арендатору на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

4.1.2. Своевременно заключать договоры с соответствующими организациями на предоставление коммунально-эксплуатационных услуг (вывоз мусора, охрана Объекта, отопление, электроэнергия, вода горячая и холодная, канализация) и своевременно оплачивать все необходимые коммунальные услуги и расходы по содержанию Объекта. Коммунальные услуги могут быть не предоставлены полностью или в части в следующих случаях:

а) если Арендодателю не позволяют делать это обстоятельства, находящиеся вне его контроля, включая, в том числе, дефицит коммунальных ресурсов или временные перерывы в работе коммунальных сетей, а также обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан;

б) если соответствующие Услуги не могут быть оказаны в результате чрезвычайных и/или незапланированных работ, проводимых организациями, предоставляющими такие Услуги. За указанные в настоящем пункте обстоятельства Арендодатель не несет ответственности.

4.1.3. В случае возникновения аварий, произошедших не по вине Арендатора, повлекших за собой повреждения, а также препятствие к нормальной эксплуатации Коммерческого пространства, произвести ремонт и устранить возникшие недостатки за свой счет.

4.1.4. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Объекта (Коммерческого пространства) и поддержания Объекта в надлежащем и пригодном для эксплуатации состоянии.

##### **4.2. Арендодатель вправе:**

4.2.1. Осуществлять проверку целевого использования Арендатором Коммерческого пространства.

4.2.2. Требовать от Арендатора оплаты ежемесячной арендной платы, а также иных платежей, в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.3. В случае нарушения (ненадлежащего исполнения) Арендатором финансовых и иных обязательств, установленных настоящим Договором, причинения Арендатором ущерба имуществу Арендодателя и/или третьих лиц, неисполнения или ненадлежащего исполнения иных условий договора, повлекших за собой причинение убытков Арендодателю, Арендодатель вправе в бесспорном внесудебном порядке удерживать любое имущество Арендатора, находящееся в Коммерческом пространстве, до момента фактического исполнения Арендатором вышеуказанных

обязательств по Договору, не исключая применения иных мер, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- 1) когда Арендатор пользуется Коммерческим пространством при нарушении условий настоящего Договора или самовольном изменении порядка разрешенного использования Коммерческого пространства, а также при неоднократном нарушении условий настоящего Договора;
- 2) когда Арендатор в период срока аренды своими действиями и/или бездействием существенно ухудшил состояние Коммерческого пространства;
- 3) нарушения Арендатором свыше 15 (пятнадцати) календарных дней срока оплаты ежемесячных арендных платежей, предусмотренных настоящим Договором;
- 4) при установлении Арендодателем факта ненадлежащего использования Коммерческого пространства с нарушением целевого назначения использования Коммерческого пространства;
- 5) при отказе Арендатора от измененных условий оплаты после пересмотра цен в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора;
- 6) при передаче Арендатором Коммерческого пространства в субаренду без соответствующего согласия Арендодателя;
- 7) при неоднократном нарушении пункта 3.16 настоящего Договора.
- 8) в любых иных случаях при письменном уведомлении Арендатора Арендодателем за 30 (тридцать) календарных дней.

О вышеуказанных обстоятельствах и одностороннем отказе от исполнения Договора, Арендодатель в случаях предусмотренных подпунктами 1) -7) настоящего пункта, уведомляет Арендатора в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней до даты прекращения Договора.

4.2.5. Арендодатель без предварительного уведомления вправе входить в Коммерческое пространство в рабочее время с целью контроля состояния Коммерческого пространства или производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Коммерческого пространства или составляют его часть; а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и необходимого обслуживания всех соседних Коммерческих пространств и мест общего пользования и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору и иных обязательств Арендодателя.

4.2.6. Арендодатель без предварительного уведомления также вправе в рабочее время осуществлять показ арендуемого Коммерческого пространства потенциальным арендаторам в случае отсутствия своевременного извещения со стороны Арендатора о намерении заключить Договор на новый срок в соответствии с пунктом 2.8. настоящего Договора либо со дня получения уведомления о досрочном расторжении Договора.

4.2.7. Арендодатель вправе входить в Коммерческое пространство в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем либо совершение незаконных действий) без предварительного уведомления в любое время, с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

4.2.8. Арендатор обязан вывезти, принадлежащее ему имущество не позднее даты окончания срока аренды, в случае, если имущество своевременно Арендатором не вывезено, то оно считается переданным Арендатором Арендодателю. В свою очередь Арендодатель имеет право по своему выбору:

- а) получить доступ в Коммерческое пространство, произвести опись имущества, находящегося там, освободить, вывезти и распорядиться этим имуществом по своему усмотрению, для продолжения использования Коммерческого пространства по его прямому назначению.
- б) полностью или частично любым образом хранить оставшееся в Коммерческом пространстве имущество Арендатора, не отвечая перед Арендатором за какую-либо его утрату или повреждение.

4.2.9. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие нарушения им норм действующего законодательства и условий настоящего Договора.

4.2.10. Утверждать, вносить изменения и дополнения в Правила, которые являются обязательными для Арендатора. Любые изменения в Правила вступают в силу на следующий день, после их опубликования на Сайте.

4.2.11. В период срока действия Договора, но не более одного раза в полгода, изменять размер ежемесячной арендной платы, с письменного уведомления Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты таких изменений.

4.2.12. Удерживать имущество Арендатора в Коммерческом пространстве, в случае неисполнения последним обязательств по оплате арендных платежей, сумм неустойки либо иных убытков до полного погашения Арендатором задолженности.

4.2.13. Сообщать об условиях настоящего Договора и передавать иную информацию об Арендаторе, известную Арендодателю своим консультантам (юристам, финансовым консультантам), аудиторам, экспертам, банкам и другим доверенным лицам – в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

4.2.14. Вносить изменения в условия настоящей Оферты в одностороннем порядке. Новая редакция Оферты размещается на официальном сайте Арендодателя и вступает в силу с даты ее публикации. Для Арендаторов, заключивших Договор (акцептовавших Оферту) до даты публикации новой редакции, изменения вступают в силу по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня публикации. В порядке информации Арендодатель вправе направить уведомление Арендатору на электронную почту и/или посредством интернет мессенджеров и/или социальных сетей привязанных к контактам указанным в Акте приема-передачи. Продолжение использования Коммерческого пространства после вступления изменений в силу считается согласием Арендатора с новой редакцией Договора. В случае несогласия, Арендатор вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке с направлением соответствующего уведомления в адрес Арендодателя с соблюдением п. 8.2. Договора, при этом пользование помещением до даты расторжения осуществляется с учетом внесенных изменений.

4.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором, Приложениями к нему, дополнительными соглашениями к Договору, а также действующим законодательством Республики Казахстан.

#### 4.3. Арендатор обязуется:

4.3.1. Своевременно оплачивать арендную плату и иные платежи по настоящему Договору, а также все необходимые налоги и другие платежи в бюджет и внебюджетные фонды (в том числе сборы за экологию и охрану окружающей среды), в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Республики Казахстан, своевременно предоставлять Арендодателю всю необходимую документацию.

4.3.2. Самостоятельно взаимодействовать с государственными и контролирующими органами, а также нести ответственность перед последними за несоблюдение норм действующего законодательства, правил и положения по охране труда и здоровья работников Арендатора, несоблюдение санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, природоохранных правил и общих правил общественного порядка и др.

4.3.3. Не производить без предварительного письменного согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку Коммерческого пространства, не переносить подводку систем жизнеобеспечения Коммерческого пространства, не переносить систему вход/выход Коммерческого пространства и другие изменения, касающиеся Коммерческого пространства и Объекта в целом. Любые модификации, изменения или улучшения Коммерческого пространства (далее - Изменения) могут быть выполнены Арендатором только с письменного согласия Арендодателя, включая Изменения, затрагивающие замену замков, установку дополнительных замков возведение стен, прокладку сетей, а также любую часть Площадей общего пользования, внешние стены или какие-либо электрические, водопроводные, отопительные, вентиляционные или иные системы. При замене замков либо установке дополнительных замков, Арендатор обязан не позднее 1 (одного) дня передать комплект ключей на хранение Арендодателю, в случае несоблюдения данного требования Арендодатель, не исключая иные права, предусмотренные для Арендодателя, вправе произвести замену замков самостоятельно, с предоставлением комплекта ключей Арендатору.

4.3.4. Содержать Коммерческое пространство открытым для деятельности, предусмотренной Договором в течение часов, согласованных с Арендодателем и указанных в Правилах. В случае вынесения уполномоченными органами решений, постановлений и других нормативных актов в отношении режима работы или совершения компетентными органами действий, процедур, запрещающих или влияющих на режим работы Объекта, а также при проведении ремонта Объекта, Арендатор обязан привести режим работы Коммерческого пространства в соответствии с требованиями уполномоченных органов в сроки, указанные Арендодателем. При проведении

ремонта Объекта, Арендатор обязан также привести режим работы Коммерческого пространства в соответствие с требованиями Арендодателя.

4.3.5. За свой счет осуществлять уборку Коммерческого пространства, своевременно удалять за пределы Объекта и прилегающей к нему территории отходы и мусор, образовавшиеся в Коммерческом пространстве согласно Правилам в специально отведенные для этого места.

4.3.6. Осуществлять хранение на территории Объекта товаров, разрешенных к перемещению и хранению на территории Республики Казахстан в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. Произвести размещение товара с условием свободного доступа к нему, а также возможности проведения погрузочно-разгрузочных работ. Товар должен храниться на поддонах, паллетах или стеллажах.

4.3.7. Не производить без предварительного письменного согласия Арендодателя, никаких неотделимых дополнений и/или улучшений Коммерческого пространства. Вне зависимости от получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых дополнений и/или улучшений Коммерческого пространства, они являются собственностью Арендодателя по истечении срока действия настоящего Договора и возмещению не подлежат.

4.3.8. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Коммерческого пространства и находящиеся в нем материальные ценности. При этом Арендатор обеспечивает координацию работы своих охранных служб с Арендодателем.

4.3.9. По истечении срока аренды, предусмотренного настоящим Договором или при досрочном расторжении договора сторонами, Арендатор за 2 (два) календарных дня до даты подписания Акта возврата (или в иных случаях до даты прекращения Договора) освободить Коммерческое пространство (в том числе расторгнуть соответствующие договоры субаренды и обеспечить освобождение Коммерческого пространства субарендаторами), произвести уборку Коммерческого пространства, вывезти оборудование, товар и иное имущество Арендатора, находящееся в Коммерческом пространстве и не являющееся предметом аренды и передать Коммерческое пространство Арендодателю, в установленный срок, по Акту возврата в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Коммерческое пространство, с учетом осуществления неотделимых улучшений, согласованных с Арендодателем и с учетом нормального износа. При несоответствии состояния, состоянию в котором Коммерческое пространство было передано Арендатору, Арендатор до срока окончания Договора либо в разумные сроки до досрочного расторжения Договора, производит ремонтные работы. В случае отсутствия при возврате в Коммерческом пространстве - ремонта и уборки, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере 10 МРП за каждое нарушение, при этом Арендатор не освобождается от обязанностей предусмотренных настоящим пунктом. Арендодатель в случае невыполнения Арендатором условий, указанных в настоящем пункте, может самостоятельно произвести необходимые работы с отнесением расходов на Арендатора.

4.3.10. Содержать инженерные и другие коммуникации внутри Коммерческого пространства в надлежащем состоянии, при необходимости осуществлять их техническое обслуживание.

4.3.11. Незамедлительно информировать о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и пр. от государственных органов, а также обо всем случившемся, что может ущемить интересы Арендодателя в Коммерческом пространстве и Объекте.

4.3.12. В случае возникновения неисправностей, аварий в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных жизнеобеспечивающих системах Коммерческого пространства по вине Арендатора, незамедлительно приложить все усилия для устранения таких неисправностей, а также возместить убытки, причиненные вышеуказанными неисправностями имуществу Арендодателя.

4.3.13. Осуществлять по мере необходимости или по требованию Арендодателя текущий ремонт Коммерческого пространства после письменного уведомления и согласования состава и сроков работ с Арендодателем.

4.3.14. Использовать Коммерческое пространство в соответствии с его целевым назначением, указанным в Договоре.

4.3.15. В течение срока аренды по настоящему Договору использовать Коммерческое пространство в соответствии с требованиями техники безопасности, пожарной безопасности, соблюдать санитарные нормы, установленные законодательством Республики Казахстан, а также настоящим Договором и Приложениями к нему.

4.3.16. Самостоятельно получать у Арендодателя счета на оплату. В результате ведения своей деятельности не допускать причинения убытков, Арендодателю, третьим лицам (в том числе

другим Арендаторам), ухудшения Коммерческого пространства и Объекта в целом. Не вмешиваться во внутренние дела других арендаторов, не создавать конфликтных ситуаций, не заниматься антирекламой, выяснением цен, товарооборота у других арендаторов Объекта. В течение всего срока действия настоящего Договора Арендатор при осуществлении деятельности в Коммерческом пространстве не вправе требовать у Арендодателя обеспечения мер по защите его от конкуренции с другими Арендаторами.

4.3.17. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам и службам в случае аварийных ситуаций, беспрепятственный доступ в Коммерческое пространство с целью осуществления контроля за состоянием Коммерческого пространства и находящихся в нем коммуникаций, оборудования, инженерных сетей, контроля за ходом выполнения Арендатором ремонтных работ в Коммерческом пространстве, фиксирования показаний приборов учета, производства ремонта и других необходимых работ, а также для выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.3.18. Не допускать и быстро устранять распространение неблагоприятных последствий (воздействия) на другие территории Объекта, исходящие из Коммерческого пространства или какого-либо оборудования, используемого в Коммерческом пространстве: запах, испарения, вода, пар, вибрация, шум и иные нежелательные явления.

4.3.19. Самостоятельно нести ответственность перед потребителями и контролирующими органами за качество реализуемых товаров, работ (услуг).

4.3.20. Одновременно с подписанием Договора представить Арендодателю нотариально заверенные /заверенные печатью Компании копии следующих документов: для юридических лиц: Устав (в целях подтверждения полномочий исполнительного органа), Свидетельство о регистрации юридического лица либо документ его заменяющий, Свидетельство о постановке на учет по НДС. Иные документы, необходимые для осуществления основного вида деятельности Арендатора, включая разрешения, лицензии, согласования государственных органов РК. Для физических лиц/ИП/ЧСИ/ЧН/Адвокатов: Уведомление о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя/Свидетельство о государственной регистрации, лицензия (при необходимости);

4.3.21. Извещать Арендодателя в письменной форме о перерегистрации, изменениях наименования, юридического адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов и других аналогичных изменениях не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений.

4.3.22. Все уведомления по Договору осуществлять в письменной форме и направлять Арендодателю курьерской почтой, заказным письмом или вручать нарочно.

4.3.23. Допускать к работе только тот персонал, который прошел инструктаж по правилам техники безопасности, правилам противопожарной безопасности, санитарного контроля и ознакомлен с Правилами.

4.3.24. Арендатор обязан произвести размещение товара, обеспечивающее свободный доступ к нему, а также проведение погрузочно-разгрузочных работ.

4.3.25. На момент окончания срока аренды или расторжения Договора оплатить все подлежащие оплате платежи, неустойки и суммы причинения ущерба, подписать с Арендодателем окончательный акт сверки взаиморасчетов, в сроки, установленные настоящим Договором освободить Коммерческое пространство и вывезти свое имущество, оборудование и отдельные улучшения Коммерческого пространства с письменного разрешения Арендодателя. В случае нарушения Арендодатель оставляет за собой право применить п.4.2.3. настоящего Договора.

4.3.26. Арендатор обязан не препятствовать при осуществлении Арендодателем любых своих прав, предусмотренных настоящим Договором и нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

4.3.27. Осуществлять иные необходимые действия, предписанные действующим законодательством, актами Арендодателя, направленными на надлежащее исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору.

4.3.28. В случае изменения арендуемой площади, использования транспортных и/или парковочных мест, предоставлять необходимую письменную информацию Арендодателю до 20 числа месяца. Изменение Договора допускается один раз в месяц и применяются с 1 числа месяца, следующего за месяцем обращения Арендатора;

4.3.29. Оставленное имущество. Если после прекращения действия настоящего Договора Арендатор оставит в Коммерческом пространстве какое-либо имущество, то Арендодатель вправе выполнить любые действия, включая: обратить в свою собственность, вывезти, уничтожить или выполнить иные действия по своему усмотрению либо выставить счет Арендатору за хранение

имущества Арендатора, в размере 100 МРП. Кроме того, Арендодатель вправе: не подписывать Акт о Возврате Коммерческого пространства;

4.3.30. Обеспечить ответственного сотрудника с предоставлением доверенности сроком не менее 1 года по взаимодействию с Арендодателем, и предоставлением контактной информации за получением своевременной документации от Арендодателя;

4.3.31. В случае окончания срока аренды в выходные или праздничные дни, Арендатор должен принять меры по вывозу товаров, оборудования и/или мебели в последний рабочий день, предшествующий выходным или праздничным дням. Вывоз имущества Арендатора осуществляется только на основании материального пропуска, который подписывается представителями администрации Арендодателя.

4.3.32. Обеспечить соблюдение Правил всеми работниками Арендатора, его подрядчиками, посетителями и иными третьими лицами, связанными с Арендатором и указанными лицами.

4.3.33. Арендатор соглашается с тем, что в случае заключения договора аренды на условиях действия акции, предусматривающей снижение арендной ставки по сравнению со стандартной (далее — акционная ставка), он обязуется арендовать Коммерческое пространство не менее 6 (шести) месяцев с даты окончания срока действия акции. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора в период действия акционной ставки либо в течение 6 (шести) месяцев после её окончания, Арендатор обязуется возместить Арендодателю разницу между суммой арендной платы, рассчитанной исходя из стандартной ставки, и суммой, уплаченной по акционной ставке, за весь период действия акции. Указанная сумма подлежит оплате в течение 5 (пяти) календарных дней с момента прекращения действия Договора.

4.3.34. Стоимость аренды указанная в Акте приема-передачи, включает в себя скидку в размере 10%, предоставляемую при условии, что Арендатор в процессе эксплуатации Коммерческого пространства использует питьевую воду партнеров - торговой марки Samal Water, WOTO. В случае обнаружения использования воды другой марки стоимость аренды подлежит перерасчету с увеличением на величину указанной скидки со дня заключения настоящего Договора. Сумма перерасчета подлежит оплате в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления счета.

4.4. Арендатор вправе:

4.4.1. использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначаются;

4.4.2. требовать от Арендодателя принятия мер, необходимых для сохранения Объекта (Коммерческого пространства);

4.4.3. привлекать к осуществлению текущего ремонта Коммерческого пространства подрядчиков, имеющих соответствующие разрешения на проведение подобных работ с письменного согласия Арендодателя, а также нести ответственность за действия подрядных организаций, в том числе за нарушение Правил;

4.4.4. требовать от любого лица прекращения посягательства на Коммерческое пространство, угрожающего его утратой или повреждением;

4.4.5. использовать прилегающую к Объекту территорию для служебного автотранспорта только на условиях, предварительно согласованных с Арендодателем и только после получения соответствующего письменного согласия Арендодателя. При этом, во всех случаях использования прилегающей к Объекту территории, либо территорий, объединенных в единое пространство, вне зависимости от их принадлежности, Арендатор обязан строго выполнять требования службы безопасности и парковщиков Арендодателя и обеспечить выполнения требований указанных лиц своими работниками.

4.5. Арендатор не вправе:

4.5.1. предоставлять Коммерческое пространство или его часть в субаренду, а равно безвозмездное пользование без получения предварительного письменного согласия Арендодателя. При этом в случае получения письменного согласия Арендодателя на предоставление в субаренду Коммерческого пространства Арендатор несет всю имущественную и иную ответственность перед Арендодателем за действия Субарендатора как за свои.

4.5.2. В случае, если Арендатор без предварительного письменного согласия Арендодателя передал Коммерческое пространство, либо его часть в субаренду или безвозмездное пользование третьим лицам, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, а Арендатор обязуется выплатить штраф в размере месячной Основной арендной платы.

4.5.3. устанавливать в Коммерческом пространстве оборудование, не согласованное с Арендодателем.

4.6. Арендатору (его работникам и Субарендатору) запрещается:

4.6.1. В соответствии с подпунктом 9) пункта 5 статьи 110 Кодекса РК «О здоровье народа и системе здравоохранения», употребление спиртных напитков, употребление и приготовление пищи на территории Объекта, включая Коммерческое пространство, потребление табачных изделий в том числе изделий с нагреваемым табаком, табака для кальяна, кальянной смеси, систем для нагрева табака, электронных систем потребления и жидкостей для них), кроме специально выделенных и оборудованных для этих целей мест.

4.6.2. В случае нарушения Арендатором (его работниками, подрядчиками, посетителями, Субарендатором и другими с ними связанными лицами) Законодательства в области здравоохранения, а именно п.п.4.6.1. настоящего раздела Договора Арендатор обязуется оплатить штраф за каждый случай (установленный факт) в размере 20 МРП (месячных расчетных показателей).

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и Договором (и приложениями к нему).

5.2. Если платеж за аренду Коммерческого пространства просрочен на срок более 3 (трех) календарных дней, Арендодатель имеет право выставить Арендатору неустойку в размере 2% (два процента) от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае несвоевременной оплаты Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора свыше 5 (пяти) календарных дней, Арендодатель оставляет за собой право отключения подачи соответствующих коммунальных услуг (теплоснабжения, электроснабжения, и водоснабжения) до полного погашения задолженности, при этом Арендодатель вправе начислить неустойку, в соответствии с пунктом 5.2. настоящего раздела Договора.

5.4. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения платежей по Договору, Арендодатель вправе приостановить действие Договора до момента устранения нарушений со стороны Арендатора. Приостановка действия будет выражена во временном недопущении Арендатора и его сотрудников в Коммерческое пространство для ведения коммерческой деятельности. Существенным нарушением признается просрочка в осуществлении любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором более чем на 10 (десять) календарных дней.

5.5. Арендатор несет ответственность за причинение вреда имуществу Арендодателя действиями своих сотрудников, подрядчиков, посетителей, пользователей, третьих лиц, привлеченных Арендатором в размере стоимости поврежденного, утраченного имущества, при подтверждении факта осуществления таких действий (бездействия) в установленном порядке.

5.6. Любые затраты и расходы на проведение ремонта или техническое обслуживание Объекта по причине злоумышленных, небрежных или неосторожных действий, или бездействия со стороны Арендатора, а также его работников, подрядчиков, клиентов, поставщиков и других третьих лиц, должны быть возмещены Арендатором Арендодателю в течение 3 (трех) календарных дней с даты письменного требования Арендодателя.

5.7. В случае утраты (гибели) и/или повреждения (порчи) Объекта (как в целом, так и в части Коммерческого пространства) по вине Арендатора, Арендатор несет ответственность перед Арендодателем в пределах реального ущерба, причиненного Арендодателю. Арендатор возмещает реальный ущерб, причиненный Арендодателю, после согласования суммы реального ущерба с Арендатором и представления Арендодателем Арендатору документов, подтверждающих причинение (факт и размер) Арендатором Арендодателю такого ущерба, при этом сумма ущерба рассчитывается Сторонами, исходя из рыночной стоимости Объекта (соответственно Коммерческого пространства) и рыночной стоимости ремонтных работ, связанных с восстановлением имущества на дату возмещения реального ущерба.

5.8. В случае неуплаты арендных платежей, за несвоевременное освобождение в срок арендуемого Коммерческого пространства, Арендодатель имеет право комиссионно при участии сотрудников Арендодателя (если отсутствует представитель Арендатора, то при участии независимых лиц (свидетелей)): обеспечить себе доступ в арендуемое Коммерческое пространство; составить перечень находящегося в нем имущества; согласно описи имущества, демонтировать и переместить описанное имущество/оборудование на возмездное хранение до полного погашения Арендатором задолженности перед Арендодателем. При этом Арендодатель не несет никакой

материальной ответственности (ни за какой ущерб или убытки) за состояние и сохранность изъятого имущества/оборудования.

5.9. По истечении 10 (десяти) дней после изъятия имущества, Арендатор подписанием настоящего договора предоставляет Арендодателю право внесудебной реализации имущества Арендатора. Арендодатель имеет право реализовать имущество по своему усмотрению. После реализации имущества достаточного для погашения задолженности, стороны производят сверку взаиморасчетов. После проведения процедуры реализации, оставшаяся часть имущества (при наличии) подлежит возврату Арендатору.

5.10. Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы, связанные с передачей (погрузкой, транспортировкой, разгрузкой) имущества. За хранение имущества, Арендатор оплачивает Арендодателю стоимость равную ежемесячному арендному платежу, предусмотренному Актом приема-передачи, за каждый месяц хранения имущества Арендатора.

5.11. В случае несвоевременного освобождения арендуемого Коммерческого пространства Арендатор оплачивает все платежи в двойном размере. Также Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы, связанные с передачей (погрузкой, транспортировкой, разгрузкой) имущества.

5.12. В случае, установления Арендодателем факта самовольного вскрытия Арендатором, опечатанного Арендодателем арендуемого Коммерческого пространства (при образовании задолженности по платежам), Арендатор обязан оплатить штраф в размере месячной арендной платы.

5.13. Арендодатель не отвечает за недостатки Коммерческого пространства, если он предупредил Арендатора об имеющихся недостатках на Объекте и/или в Коммерческом пространстве.

5.14. Арендодатель не несет ответственности за сохранность автомашин на парковочных местах на территории Объекта.

5.15. Арендодатель не несет ответственности за перебои или отключения Коммерческого пространства от источников коммунальных услуг (электроэнергии, водоснабжения, отопления, вентиляции, кондиционирования и иных инженерных систем) в случаях, если такие перебои или отключения возникли не по вине Арендодателя.

5.16. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора в период до подписания Акта приема-передачи, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы, при этом суммы, ранее уплаченные Арендодателю, возврату не подлежат.

5.17. В случае наложения штрафных санкций на Арендодателя органами противопожарной службы, санитарно-эпидемиологических органов или иными уполномоченными органами в связи с несоблюдением Арендатором установленных противопожарных, санитарно-эпидемиологических и иных норм действующего законодательства Республики Казахстан данные штрафные санкции будут отнесены на счет Арендатора.

5.18. В случае нарушения Арендатором условий срока письменного уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора, указанного в п. 8.2., 8.3. ст.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф, равный сумме недополученных арендных платежей за нарушенные сроки письменного уведомления.

5.19. В случае утраты (гибели) и/или повреждения (порчи) Объекта (как в целом, так и в части Коммерческого пространства) в результате виновных действий Арендатора (его работников, подрядчиков, посетителей и/или Субарендатора), Арендатор несет ответственность перед Арендодателем в размере причиненного материального ущерба и убытков, в срок, установленный Арендодателем.

5.20. Оплата всех платежей по Договору, в том числе неустоек, осуществляется Арендатором на основании выставленных Арендодателем счетов.

5.21. За сохранность хранящегося внутри Коммерческого пространства имущества Арендатора, Арендодатель ответственности не несет.

5.22. Арендатор для обеспечения сохранности своего имущества, хранящегося в Коммерческом пространстве вне рабочего времени, обязан сдавать имеющуюся охранную сигнализацию (при наличии таковой) на пульт работникам охранной фирмы, привлеченных Арендодателем, с обязательной регистрацией в журнале. Также Арендатор может привлечь для охраны Коммерческого пространства вне рабочего времени другие охранные организации за свой счет. При невыполнении вышеуказанных условий ответственность за сохранность имущества несет Арендатор.

5.23. Уплата пени, возмещение убытков не освобождает виновную Сторону от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.24. В случае, если входная дверь (при наличии) в Арендуемое Коммерческое пространство оснащена электронным замком (включая, но не ограничиваясь, кодовым, биометрическим или смарт-замком), Арендатор обязуется за свой счет своевременно осуществлять замену элементов питания (батареек) в указанном замке.

Арендатор несет ответственность за поддержание исправного состояния замка и предотвращение его блокировки, вызванной разрядом батареек. В случае блокировки замка по причине несвоевременной замены элементов питания, Арендатор должен незамедлительно известить Арендодателя, при этом все расходы, связанные с восстановлением доступа к Коммерческому пространству, должны быть возмещены Арендатором Арендодателю, согласно выставленному Арендодателем счету.

## **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее (несвоевременное) исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в случае если такое неисполнение и/или ненадлежащее исполнение вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы, как то: пожар, землетрясение, военные действия, гражданские беспорядки, принятие государственными органами актов запретительного или ограничительного характера, акты вандализма, умышленный поджог Объекта (как в целом, так и в части Коммерческого пространства) третьими лицами.

6.2. Стороны решили, что следующие обстоятельства не будут являться форс-мажорными:

- отсутствие (истечение срока действия) лицензии, разрешения, сертификата, на основании которых Арендатор имеет право заниматься определенной деятельностью;
- действия и акты государственных органов Республики Казахстан и иностранных государств, которые запрещают и/или ограничивают осуществление Арендатором своей деятельности, включая, но не ограничиваясь, отзыв/приостановление лицензии, разрешения, сертификата, на основании которых Арендатор имеет право заниматься определенной деятельностью;
- судебные акты, запрещающие и/или ограничивающие осуществление Арендатором своей деятельности, включая наложение ареста на имущество и банковские счета Арендатора;
- виновные действия Арендатора и/или любого третьего лица/лиц, приведшие к приостановке деятельности Арендатора и повлекшие за собой невозможность исполнения Арендатором того или иного обязательства по Договору.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, сообщает об этом другой Стороне в течение 10 (десять) рабочих дней с даты наступления таких обстоятельств и представляет документы, подтверждающие их наступление. Достаточным доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы будут являться документы, выданные уполномоченными государственными органами и/или компетентными организациями Республики Казахстан.

6.4. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы будет продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд с даты возникновения таковых, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом другую Сторону не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты прекращения настоящего Договора. При этом Стороны обязуются произвести все взаиморасчеты, не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты прекращения настоящего Договора.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Все споры и/или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору и/или в связи с ним, по возможности разрешаются путем проведения переговоров между Сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий между Сторонами путем проведения переговоров, споры разрешаются в Специализированном межрайонном экономическом суде или районном суде г.Алматы по месту нахождения Арендодателя (физические лица).

7.3. Применимое право - законодательство Республики Казахстан.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Любые изменения и/или дополнения и/или приложения к настоящему Договору в части, касающейся общей площади арендуемого помещения и/или любых иных случаях, если не предусмотрено изменение в одностороннем порядке Арендодателем, оформляются Сторонами в

письменной форме, подписываются уполномоченными представителями обеих Сторон, скрепляются печатями Сторон и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении Договора по инициативе Арендатора, последний обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящем прекращении Договора не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней, оплатив при этом арендную плату за предстоящий период вперёд. Срок исчисления начинается с момента получения уведомления Арендодателем.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке Арендодателем в соответствии с п.п. 4.2.3. и 4.2.4. Договора, с уведомлением Арендатора о предстоящем расторжении Договора.

8.4. При наличии просроченной задолженности по оплате арендных платежей Арендодатель вправе расторгнуть Договор до срока, указанного в п.п. 4.2.3. и 4.2.4 Договора.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до окончания срока аренды, а в части взаиморасчетов до их полного завершения.

9.3. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не разглашается никаким третьим сторонам. По запросу любой Стороны настоящего Договора могут устанавливаться иные условия соблюдения конфиденциальности

9.4. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим исполнением. За исключением конкретно оговоренного в настоящем Договоре иным образом все уведомления и иные сообщения, предусмотренные настоящим Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по таким иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде, или посредством электронной почты) либо нарочно или с доставкой срочной курьерской службой. Все уведомления и сообщения, направленные нарочно либо срочной курьерской службой, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу в дату передачи или, соответственно, вручения, а в иных случаях на следующий рабочий день.

9.5. Стороны пришли к единому решению, что имущество Арендатора, не вывезенное им из Коммерческого пространства и/или из Объекта после расторжения, досрочного расторжения или расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, считается брошенным и, в этом случае, на него переходит исключительное право собственности Арендодателя, который имеет право вывезти всё имущество или любую его часть.

9.6. Все условия необходимые для заключения Договора содержатся в Акте приема-передач, в том числе наименования сторон, адреса, банковские и иные реквизиты сторон.

9.7. Настоящий Договор и Приложения к нему опубликованы на Сайте и имеют юридическую силу после Акцепта.

**ФОРМА**

Акт приема-передачи № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202 \_\_\_\_ года  
(заявление о присоединении к Публичной оферте аренды коммерческих пространств  
опубликованной на сайте <https://bcalmaty.kz/>)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Коммерческое пространство:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Складское помещение/Офис/Иное № ____ (Окна: ____), общая площадь ____ кв.м., ____ этаж;<br>Адрес: Республика Казахстан, г.Алматы, ул. Чаплина, 71/66, Литер « ____ »;<br>1) Пол: _____ повреждений нет, общее состояние удовлетворительное/новое;<br>2) Стены: _____ повреждений нет, общее состояние удовлетворительное/новое;<br>3) Потолок: _____ повреждений нет, общее состояние удовлетворительное/новое;<br>4) Освещение: потолочные светильники ____ шт., повреждений нет, общее состояние удовлетворительное/новое; Электропитание: ____ точек;<br>5) Дверь: _____ повреждений дверного полотна и дверного косяка нет; оснащена замком/электронным замком, Ворота: _____ шт.;<br>6) Кондиционер (сплит-система): _____ шт., Пульт управления _____ шт.;<br>7) Датчик охранной сигнализации: ____ шт., Датчик охранной сигнализации: ____ шт., оборудование в исправном состоянии и пригодно для использования;<br>8) Ключи от помещений переданы в количестве ____ шт./предоставлен код от электронного замка;<br>Коммунальные услуги: входят/ не входят в стоимость;<br>Стоимость 1 кв.м: _____ (сумма прописью) тенге;<br>Дата начала аренды: « ____ » _____ 202 ____ года<br>Дата окончания аренды: « ____ » _____ 202 ____ года<br>Основная арендная плата: _____ ( _____ ) из расчета стоимости за 1 (один) кв.м. в месяц, с учетом НДС, которая оплачивается ежемесячно.<br>Гарантийный взнос: _____ ( _____ ) тенге, с учетом НДС. |
| Приборы учета: _____, первичные показания _____ (при необходимости);<br>Стоимость юридического адреса: _____ ( _____ ) тенге, с учетом НДС (при необходимости);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Приложение № 1.1. перечень имущества, в случае передачи Коммерческого пространства с мебелью либо иным имуществом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Арендодатель:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ТОО «Elite Office», БИН:230740033434<br>Директор: Калиева Асем Мараткызы, действующий на основании Устава<br>Республика Казахстан, город Алматы, улица Чаплина, дом 71/66, почтовый индекс 050019<br>АО «Народный Банк Казахстана»<br>БИК: HSBKKZKX, Кбе-17, ИИК: KZ60601A861041374461<br>+77015371166, <a href="mailto:info@bvy.kz">info@bvy.kz</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Арендатор:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

НАСТОЯЩИМ АРЕНДАТОР ПОДТВЕРЖДАЕТ ПЕРЕДАЧУ АРЕНДОДАТЕЛЕМ ПОМЕЩЕНИЯ  
В ДАТУ УКАЗАННУЮ В НАСТОЯЩЕМ АКТЕ.

Акт вступает в силу со дня подписания Арендатором. Акт составлен в 2 (Двух) идентичных  
экземплярах, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон.

Арендатор:

Арендодатель:

---