

ДОГОВОР № 1
Аренды помещения

г. Самарканд

" 05 " 01 2022 г.

Гражданин Республики Узбекистан **Частное лицо Гафуров Кахрамон Кахорович**, именуемое в дальнейшем "**Арендодатель**", действующий на основании гражданского права – и дееспособности, с одной стороны, и СП ООО «RWC», именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", в лице И.о. Генерального директора Патапатова Э.М., действующего на основании устава, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Общие условия.

1.1. В соответствии с настоящим договором Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование часть помещения, общей площадью **140 кв.м.**, из общего состава объекта недвижимости, принадлежащего Арендодателю по праву собственности (зарегистрировано в Службе регулирования земельных отношений и кадастра недвижимости г.Самарканд от 25.08.2011 г. за № ТА1257821), расположенного по адресу: **г.Самарканд ул.Шохрух д 62«А»**, далее по тексту договора именуемое Помещение.

1.2 Помещение относится к категории нежилого фонда. План Помещения прилагается к настоящему Договору (Приложение № 1) и является его неотъемлемой частью.

1.3 Арендодатель согласен принять в аренду Помещение в соответствии с п.1.1. договора, на срок, определенный настоящим договором, и обязуется оплачивать арендную плату в размере и порядке, установленном договором, и надлежащим образом выполнять все обязательства Арендатора.

1.4. Помещение арендуется на условиях настоящего договора под организацию филиала Арендатора в г. Самарканд для использования в качестве административного и технического офисов, точки продаж и обслуживания клиентов, складских помещений.

1.5 Арендуемое помещение находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в целях, указанных в п.1.4. договора.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Арендодатель обязуется своевременно, в соответствии с условиями настоящего договора, передать Арендатору Помещение по Акту сдачи-приемки.

2.2. Арендодатель имеет право 1 (один) раз в квартал осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения на предмет соответствия условиям настоящего договора.

2.3. Арендодатель обязан производить за свой счет текущий и капитальный ремонт переданного в аренду объекта, вызванный необходимостью, возникшей в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает.

2.4. Арендодатель обязуется обеспечить за свой счет бесперебойное тепло-, водоснабжение и водоотведение соответствующих точек подключения в занимаемом Помещении, в пределах, отпущенных Арендодателю по соответствующим договорам с коммунальными службами, за исключением обстоятельств, не зависящих от Арендодателя.

2.5. Арендатор обязуется:

2.5.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим договором. Нести ответственность за сохранность переданного в Аренду Помещения.

2.5.2. Содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную безопасность.

2.5.3. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.5.4. Не проводить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя.

2.5.5. Если арендуемое помещение в результате виновных действий Арендатора придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств, или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.5.6. Беспрепятственно допускать на арендуемый объект представителей Арендодателя с целью проверки состояния и использования арендуемого помещения.

2.5.7. Самостоятельно заключить договор с предприятием территориальных электрических сетей, установить отдельный электросчетчик и оплачивать за потребление электроэнергии непосредственно в предприятие территориальных электрических сетей.

2.6. Арендуемое помещение может сдаваться в субаренду Арендатором без письменного согласия Арендодателя.

2.7. Арендатор имеет право осуществлять отдельные улучшения арендуемого помещения, приспособлять под собственные нужды арендуемое помещение без письменного согласия Арендодателя, В случае, когда Арендатор произвел за свой счет отдельное улучшение помещения или оснастил его инвентарем и оборудованием, все перечисленное является собственностью Арендатора после прекращения настоящего договора.



2.8. Арендатор имеет право осуществлять неотделимые улучшения арендуемого помещения с письменного согласия Арендодателя, в этом случае по окончании срока аренды, все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором за его счет и ставшие неотъемлемой частью Помещения, которые не могут быть отделены без повреждения потолка, пола и/или стен, переходят в собственность Арендодателя только при условии осуществления Арендодателем предварительной компенсации Арендатору полной стоимости произведенных улучшений.

3. Арендная плата, порядок передачи объекта в аренду.

3.1. Прием-передача арендуемого помещения осуществляется комиссией, состоящей из представителей сторон.

3.2. Арендуемое помещение должно быть передано Арендодателем и принято Арендатором в течение одного календарного дня. Передача оформляется актом сдачи-приемки. Арендуемый объект считается переданным в аренду с момента подписания акта сдачи-приемки.

3.3. Размер арендной платы является договорным, устанавливается соглашением сторон путем подписания настоящего договора, общая сумма договора составляет: 132 000 000 сум, без учета НДС (из расчета ежемесячной платы 78 571,43 сум за 1 кв.м., что составляет **11 000 000 (Одиннадцать миллионов) сум арендной платы в месяц.**

3.4. Стороны установили, что расчетный месяц аренды равен календарному месяцу, в случае, если Помещение занимает неполный календарный месяц, то арендная плата за данный неполный месяц рассчитывается исходя из месячной арендной платы пропорционально количеству календарных дней аренды.

3.5. Размер арендной платы не подлежит изменению в течение срока действия Договора.

3.6. Арендатор осуществляет оплату в порядке 100% предоплаты, путем перечисления суммы ежемесячной арендной платы за отчетный месяц, определенной п.3.3. настоящего договора с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее 15 (пятнадцатого) числа каждого отчетного месяца.

3.7. Оплата фактических расходов за воду, газ, мусор, а также прочих коммунальных расходов по Помещению несет Арендодатель. Оплата за электроэнергию осуществляет самостоятельно Арендатор.

3.8. В случае досрочного расторжения Договора Стороны обязуются произвести возврат неиспользованной предоплаты или оплату арендной платы соответственно, за период фактического занятия Помещения в течение 5 (пяти) банковских дней с даты фактического освобождения помещения.

4. Ответственность сторон, порядок рассмотрения споров.

4.1. За каждый день просрочки оплаты арендной платы начисляется пеня в размере 0,1% (одна десятая процента) от ежемесячной суммы арендной платы, но не более 10 % от ежемесячной суммы арендной платы.

4.2. В случае просрочки сдачи Помещения в аренду Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере 20% от общей суммы договора.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за производственно-хозяйственную деятельность Арендатора и за сохранность товарно-материальных ценностей Арендатора, не переданных ему на ответственное хранение.

4.4. Общая ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств или нанесение ущерба, не предусмотренная условиями настоящего договора, определяется действующим гражданским законодательством РУз и Законом РУз «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов».

4.5. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров с соблюдением претензионного порядка. При не достижении согласия, споры разрешаются в соответствии с законодательством РУз в компетентном суде.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.

5.1. Срок аренды установлен соглашением Сторон – с **01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.**

5.2. По истечении срока договора и при надлежащем выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора.

5.3. По истечении срока аренды, установленного п. 5.1. настоящего договора, если взаимоотношения сторон фактически продолжаются, и если ни одна из сторон не изъявила желания об их прекращении, то в этом случае период аренды и действие договора автоматически продлевается на каждый следующий годовой период, при этом Арендодатель имеет право пересмотреть размер арендной платы и на данный случай пересмотра арендной платы не распространяется положение п.3.5. договора.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем порядке с предупреждением другой стороны за 30 календарных дней до момента расторжения.

5.5. Арендатор при прекращении договора, как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном прекращении, обязан сдать арендуемый объект по акту в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

5.6. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут действительны только в том случае, если они совершены сторонами в форме дополнительного соглашения и подписаны уполномоченными на то лицами Сторон.

5.7. Договор не может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке за исключением случая, предусмотренном п. 5.4. Договора.

5.8. В случае наступления форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств, срок выполнения Сторонами обязательств по договору продлевается на период действия форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств, в случае если форс-мажорные (непреодолимые) обстоятельства продолжаются более трех месяцев каждая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор.

5.9. Настоящий договор заменяет любые другие предварительные соглашения, урегулирования, письменные и устные договоренности, ранее заключенные между сторонами договора, относящиеся к предмету настоящего Договора

5.10. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

6. Порядок возвращения арендуемого объекта.

6.1. Возврат арендуемого помещения Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей сторон. Передача осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента окончания срока аренды.

6.2. В течение срока, оговоренного в п. 6.1 настоящего договора, Арендатор обязан выехать из арендуемого помещения и подготовить его к передаче Арендодателю. Передача оформляется актом сдачи-приемки. Арендуемый объект считается переданным с момента подписания акта сдачи-приемки.

7. Антикоррупционная оговорка

7.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору стороны, их аффилированные лица, работники или посредники обязуются не осуществлять, прямо или косвенно, действий, квалифицируемых как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, злоупотребление должностным положением, а также действий, нарушающих требования законодательства Республики Узбекистан и международных норм права о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и иные коррупционные нарушения – как в отношении между сторонами Договора, так и в отношении с третьими лицами и государственными органами. Стороны также обязуются довести это требование до их аффилированных (взаимосвязанных) лиц, работников, уполномоченных представителей и посредников.

7.2. Каждая из сторон Договора, их аффилированные (взаимосвязанные) лица, работники и посредники отказываются от стимулирования каким-либо образом работников или уполномоченных представителей другой стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного оказания в их адрес услуг или выполнения работ, направленных на обеспечение выполнения этим работником или уполномоченным представителем каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны.

7.3. Под действием работника, осуществляемыми в пользу стимулирующей его стороны понимаются, в том числе:

7.3.1. предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами;

7.3.2. предоставление каких-либо гарантий;

7.3.3. ускорение существующих процедур;

7.3.4. иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но не соответствующие принципам прозрачности и открытости взаимоотношений между сторонами.

7.4. В случае возникновения у стороны оснований полагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо обязательств, предусмотренных пунктами 7.1. или 7.2. настоящей Антикоррупционной оговорки, сторона обязуется незамедлительно уведомить об этом другую сторону в письменной форме и по адресу электронной почты, указанному в Договоре. В письменном уведомлении сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение пунктов 7.1. или 7.2. настоящей Антикоррупционной оговорки другой стороной, ее аффилированными (взаимосвязанными) лицами, работниками, уполномоченными представителями или посредниками.

7.5. Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пунктов 7.1. и 7.2. настоящей Антикоррупционной оговорки, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой стороне об итогах его рассмотрения в течение десяти рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

7.6. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пунктов 7.1. и 7.2. настоящей Антикоррупционной оговорки с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей стороны, сообщивших о факте нарушений.

7.7. В случае подтверждения факта нарушения одной стороной положений пунктов 7.1. и 7.2. настоящей Антикоррупционной оговорки и/или неполучения другой стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с пунктом 7.5 настоящей Антикоррупционной оговорки, другая сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее чем за пятнадцать календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

