

Договор аренды 1/14 SD-L

г. Ташкент

19.01.2022 г.

ООО «SD MALL», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Абдусаттарова А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны,

АО «ПОЙТАХТ БАНК», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего Акрамова Д.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор аренды, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное арендное пользование нежилое помещение _____, общей площадью 2,00 кв.м. (далее – «Арендуемое помещение»), расположенное на 1 этаже ТРЦ «SAMARQAND DARVOZA» (далее – «Здание»), находящегося по адресу: г.Ташкент, Шайхантахурский район, ул. Коратош, 5А.

1.2. Арендуемое помещение (заштриховано) на план-схеме Объекта, являющегося неотъемлемой частью Договора (Приложение №3).

1.3. Арендуемое помещение является собственностью Арендодателя и зарегистрировано в ГУП Управления земельных ресурсов и государственного кадастра города Ташкента по р-ру 1726277/R-A633039.

1.4. Арендуемое помещение передается Арендатору исключительно для осуществления деятельности под маркой «БАНКОМАТЫ ПОЙТАХТБАНК».

1.5. Срок аренды помещения устанавливается с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года. Помещение передается с учетом определенного периода, при котором начисление не производится, в целях осуществления Арендатором ремонтных и подготовительных работ. Арендная плата начисляется с 01.01.2022 г.

1.6. По истечении срока аренды помещения/Договора, Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора на новый срок.

2. Особые условия

2.1. Передача в аренду Арендуемого помещения не влечёт передачу права собственности на него.

2.2. Арендатор без письменного на то разрешения Арендодателя не имеет право регистрировать или перерегистрировать в уполномоченном государственном органе юридическое лицо, указав арендуемое место его юридическим и/или почтовым адресом.

2.3. Арендатор, при письменном согласовании с Арендодателем вправе дополнительно оборудовать арендуемые помещения под свою деятельность, согласно п. 1.4, не нарушая при этом требования санитарной, пожарной и технической безопасности, права и интересы Арендодателя и третьих лиц.

2.4. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя изменять: первоначальный вид, дизайн и архитектуру Арендуемого помещения, производить любые ремонтные работы в Арендуемом помещении и/или здании, устанавливать дополнительные сантехнические, электрические и/или другие приборы, инструменты и оборудование.

2.5. Арендодатель не несёт ответственности за сохранность имущества Арендатора, последний должен принять все необходимые меры для сохранности своего имущества в Арендуемом помещении.

2.6. Арендатор за свой счёт устанавливает отдельные приборы учёта электроэнергии, (много тарифный сертифицированный прибор учёта электроэнергии), природного газа, холодной воды (в зависимости от деятельности Арендатора) все приборы учёта должны быть установлены до начала работ по ремонту арендуемого помещения, для достоверного учёта потребления ресурсов со стороны Арендатора, при пользовании Арендуемым помещением. Приборы учёта могут быть установлены на территории Арендуемого помещения или в техническом помещении здания. Доступ посторонних лиц к приборам учёта будет строго ограничен.

В случае принятия уполномоченным государственным органом документа об изменении условий и требований к типу и/или модели разрешенных к использованию приборов учёта, порождающего обязанность замены используемых приборов на другие - соответствующие новым требованиям приборы учёта, Арендатор незамедлительно и в установленный срок осуществляет такую замену, о чем письменно информирует Арендодателя с предоставлением соответствующих документов.

2.6.1 Для предприятий общественного питания: Арендатор обязан на канализационных трубопроводах от кухонного оборудования установить локальные жиросъемники. Техническое обслуживание жиросъемника (очистку, вывоз и утилизацию жировых и шламовых отложений из жиросъемников) Арендатор производит самостоятельно и за счет собственных средств. Копии Актов выполненных работ по очистке жиросъемников Арендатор обязан ежемесячно предоставлять в Технический отдел ТРЦ «SAMARQAND DARVOZA».

2.6.2 Отопление/Охлаждение арендуемого помещения осуществляется за счет Арендатора, путем подключения питания и пультов управления Фанкойлов через счетчик Арендатора.

2.7. Арендатор обязан согласовывать любое изменение режима работы с Арендодателем, и придерживаться утвержденного режима работы на объекте Арендодателя, указанного в подпункте 4.1.6. Договора.

2.8. Арендатор не вправе иметь, открывать торговую точку в радиусе 2 км от Здания, а если торговая точка уже функционирует, и Арендодатель узнал об этом после заключения Договора, то Арендодатель в одностороннем, внесудебном порядке имеет право расторгнуть Договор.

2.9. Арендатор обязан не продавать товары, не оказывать услуги и не выполнять работы на арендуемом помещении, продажа, распространение, оказание и/или выполнение которых запрещены законодательством РУз., в том числе Арендатор обязуется осуществлять только ту деятельность, которая предусмотрена в пункте 1.4. Договора.

2.10. Арендодатель один раз в месяц за свой счет может проводить работы по санитарной обработке здания или его частей (этажей) и других помещений посредством привлечения санитарных служб или предприятий (организаций) с закрытием для посетителей всего здания, его частей, этажей, помещений, торговых магазинов, кухонь, кафе и ресторанов.

2.11. О проведении санитарной обработки Арендатор будет информирован письменно за 3 дня посредством размещения информации на главном входе в здание, на этажах здания, социальных сетях. Арендатор должен обеспечить доступ в арендуемое им помещение для проведения таких работ.

2.12. На время проведения санитарной обработки арендная плата начисляется в полном объеме и не подлежит снижению и/или приостановлению, а Арендатор обязан уплатить её полностью и в установленные сроки.

2.13. В целях оперативного взаимодействия с Арендатором, в рамках Договора, Арендодатель назначает представителем своих интересов Менеджера по аренде (далее «Представитель Арендодателя»). К представителю Арендодателя обращаться ежедневно с 12:00 до 18:00 в Помещении №5 Администрации, расположенной на 5 этаже Здания.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Арендуемое помещение по соответствующему Акту приема-передачи и плану схеме арендуемого объекта.

3.1.2. Обеспечивать в течение рабочего режима Здания непрерывное использование Арендатором Арендуемого помещения, площадей общего пользования на условиях Договора.

3.1.3. Обеспечить Арендуемое помещение электроэнергией. Обеспечить ежедневную круглосуточную охрану территории всего Здания.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять режим работы Здания в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.2. Арендодатель имеет право доступа в Арендуемое помещение в рабочие часы Арендатора для проверки выполнения Арендатором требований к состоянию Арендуемого помещения. Доступ и осмотр должен производиться исключительно в присутствии представителя Арендатора и не мешать деятельности последнего.

3.2.3 Производить все необходимые ремонтные работы как на территории ТРЦ, так и на прилегающей территории (в том числе, изменять, обновлять или заменять любое оборудование, инженерные сети и системы, изменять планировку, отделку и декорации ТРЦ, его помещений и прилегающей территории, подходы и подъезды к зданию ТРЦ и т.д.) с соблюдением условий настоящего Договора. Если ремонтные работы будут обоснованно создавать препятствия в доступе к Помещению, то Арендодатель обязан предварительно уведомить Арендатора о таких работах за 1 (один) день до начала работ, кроме экстренных/аварийных ситуаций, предоставив Арендатору и его посетителям иные подходы к Помещению из доступных подходов, кроме случая ремонта входа в Помещение или у входа в Помещение;

3.2.4. В рабочее время ТРЦ проверять показания находящихся в Помещении измерительных приборов, измеряющих потребление Коммунальных услуг;

3.2.5. При возникновении у Арендатора мотивированной необходимости, предоставлять в распоряжение Арендатора копии находящихся у Арендодателя технических и иных документов, касающихся Помещения или ТРЦ в целом, которые необходимы Арендатору для надлежащего прохождения каких-либо разрешительных процедур и/или получения каких-либо согласований в рамках выполнения договорных обязательств перед Арендодателем;

3.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации Арендодатель для устранения причин аварийной ситуации вправе попасть на территорию Арендуемого помещения в любое время, в том числе и в отсутствие представителя Арендатора, по предварительному уведомлению Арендатора по указанным в Договоре номерам телефонов.

3.2.7. В интересах обеспечения безопасности в здании ТРЦ и на прилегающей территории, устанавливать определенные правила безопасности, обязательные к соблюдению Арендатором и включенные в правила ТРЦ, и требовать их соблюдения от Арендатора, его работников, агентов, представителей, подрядчиков, посетителей;

3.2.8. При выполнении ремонта или осмотра инженерных сетей, систем и/или оборудования в ТРЦ или в его любой части, в т.ч. в Помещении, приостановить эксплуатацию сетей, систем и/или оборудования на время, требуемое для проведения работ или осмотра;

3.2.9. Осуществлять контроль за надлежащим исполнением Арендатором своих обязанностей и обязательств по настоящему Договору, в том числе за исправным состоянием, надлежащей и безопасной эксплуатацией Помещения и находящихся в нем инженерных сетей и коммуникаций, за соблюдением Арендатором санитарных, противопожарных норм, правил эксплуатации электроприборов и электроустановок, техники безопасности и охраны труда, правил торговли (реализации), хранения, складирования товаров и т.д.;

3.2.10. Запрашивать у Арендатора необходимую документацию, касающуюся деятельности Арендатора в Помещении, реализуемых товаров/оказываемых услуг в Помещении и т.д.;

3.2.11. Вести видеонаблюдение и, по необходимости, принимать дополнительные меры, направленные на обеспечение безопасности;

3.2.12. Сообщать об условиях настоящего Договора и передавать иную информацию об Арендаторе, известную Арендодателю, за исключением сведений о Товарообороте Арендатора, своим консультантам, аудиторам (включая независимых аудиторов), экспертам, банкам и другим лицам – в случаях, предусмотренных законодательством Республики Узбекистан (с последующим уведомлением Арендатора) и/или банковской, аудиторской и иной профессиональной практикой (по согласованию с Арендатором);

3.2.13. Прекратить функционирование ТРЦ или его части, в том числе Помещения, по требованию уполномоченных органов/компетентных организаций или в случае возможной опасности возникновения пожара, взрыва, утечки, в целях предотвращения угрозы распространения инфекционных заболеваний, угрозы жизни и здоровья человека, чрезвычайного бедствия, усложнения санитарно – эпидемиологической обстановки, в здании ТРЦ и/или на прилегающей территории или в иных случаях в целях предотвращения причинения возможного вреда зданию ТРЦ или прилегающей территории, а также, если Арендодатель считает это необходимым для предотвращения возникновения неблагоприятных последствий, с обязательным уведомлением об этом Арендатора любым способом в разумные сроки. При этом, в случае перерыва деятельности ТРЦ на срок не более 24 (двадцати четырех) часов, платежи, предусмотренные настоящим Договором, оплачиваются Арендатором в полном объеме, и Арендатор не вправе требовать их уменьшения.

3.2.14. Арендодатель обязуется сдать арендуемое помещение с исправными инженерными коммуникациями, до начала ремонтных работ и т.д. по Акту прием передачи, в случае возникновения неисправностей, арендодатель обязан устранить неисправности и повторно сдать помещение по Акту прием передачи.

3.2.15. В случае просрочки Арендатором сроков оплаты арендных платежей и возмещения затрат на коммунальные услуги по Договору более чем на 5 дней и при отрицательном результате процедуры письменного уведомления Арендатора и предоставления ему трехдневного срока для возможности исправления нарушения по срокам оплаты, Арендодатель имеет право а) ограничить и/или приостановить подачу электроэнергии в Арендуемое помещение (при этом ответственность за свои товары и продукты несет Арендатор), б) при не своевременной оплате Арендатором платежей, полностью ограничить доступ Арендатора в арендуемое помещение до погашения Арендатором задолженности и уплате штрафных санкций, при этом начисление по арендной плате не приостанавливается.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязуется:



4.1.1. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению строго в соответствии с п. 1.4. Договора, нести расходы по содержанию арендуемого помещения.

4.1.2. Соблюдать на территории всего здания законодательство Республики Узбекистан, в том числе законодательные акты, регулирующие торговую деятельность, работ и услуг, получать и/или владеть всеми разрешительными документами, лицензиями компетентных органов РУз. на осуществляемый вид деятельности, своевременно уплачивать все соответствующие налоги в бюджет. При этом Арендатор самостоятельно несёт ответственность за соблюдение законодательства РУз. на арендуемом помещении.

4.1.3. Выполнять согласно требованиям Арендодателя и соответствующих служб условия эксплуатации коммуникаций, прилегающих территорий, инженерного оборудования, конструкций здания и не препятствовать их ремонту и обслуживанию. Совместно с Арендодателем принимать участие в мероприятиях (Co-Marketing) по привлечению посетителей в Здание, предоставлять в срок информацию по скидкам, акциям и специальным предложениям, при этом оплачивать не менее 2% от суммы договора аренды. Арендатор обязуется заключить дополнительно договор на оказание маркетинговых услуг (Co-Marketing) с Арендодателем.

4.1.4. Содержать арендные помещения в исправности и в соответствии с санитарными, противопожарными, техническими нормами и требованиями, соблюдать и обеспечить соблюдение своими сотрудниками на территории всего здания и парковки, арендуемых помещений правил пожарной безопасности, охраны труда и технической безопасности. При этом Арендатор несёт ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение указанных правил и норм безопасности Работниками Арендатора на территории всего здания и парковки.

Для обеспечения соблюдения указанных норм и требований Арендатору и его сотрудникам запрещается следующее: употребление и хранение пищевых продуктов вне специально отведенных для этих целей местх Арендуемого помещения, курение и оставления мусора в неположенных местах здания, закрывать, загромождать эвакуационные проходы и выходы различными предметами и мебелью, оставлять без присмотра включенные электрические и газовые приборы, загромождать пути к пожарному инвентарям, использовать нестандартные и неисправные электрические и газовые приборы, и т.п., производить огневые и сварочные работы без согласования с Арендодателем, находиться в арендуемом помещении, перемещаться по Зданию без индивидуальных ID (бейджиков) выданных Арендодателем. Порядок выдачи и возврата бейджиков осуществляется Арендодателем.

4.1.5. Принять меры по экономии и рациональному использованию электроэнергии, природного газа, горячей и холодной воды.

4.1.6. Арендатор обязуется обеспечить ежедневное функционирование арендуемого помещения с 10:00 до 22:00 часов с понедельника по четверг и в воскресенье, и с 10:00 до 23:00 в пятницу, субботу и официальные праздничные дни.

Не осуществлять вноса/выноса мебели, техники и товарно-материальных ценностей (товаров на продажу, пополнение внутренних складов, смена сезонных коллекций и т.п.), проведение ремонтных, монтажных работ, в том числе установка и смена рекламных атрибутов в рабочее время Здания с 10:00 часов до 23:00 часов, при этом оформление разрешительных документов по вышеуказанным получать у Арендодателя до 18:00 часов в кабинете №5.

4.1.7. Производить за свой счёт ежедневную влажную уборку Арендуемых помещений. По окончании проведения уборок, а также при распаковке новых товаров вывозить мусор в специально отведенные места предназначенные для складирования мусорных отходов.

4.1.8. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, установленного в здании и на арендуемом помещении немедленно сообщать об этом Арендодателю. Если арендуемое помещение в результате действий или бездействий Арендатора придёт в аварийное состояние, то Арендатор своими силами и средствами обязуется восстановить его прежнее состояние, или возместить причинённый Арендодателю ущерб в установленном законом порядке.

4.1.9. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не производить реконструкцию Арендуемых помещений, связанных с перепланировкой или приспособлением Арендуемых помещений для своих нужд.

4.1.10. Не заключать договора и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к третьему лицу (договора залога, субаренды, внесение права на аренду Помещения или его части в уставный капитал юридического лица и др.), в противном случае Договор подлежит досрочному внесудебному расторжению Арендодателем в одностороннем порядке, а арендуемое помещение возврату Арендатором в 5-дневный срок, с уплатой штрафных санкций в размере 3-х месячной арендной платы.

Расторжение Договора в случаях, указанных в настоящем подпункте, осуществляется Арендодателем путём направления в адрес Арендатора не менее чем за 5 календарных дней до фактической даты расторжения предварительного письменного уведомления о досрочном и одностороннем расторжении Договора. При этом составление и подписание Сторонами соглашения о расторжении договора аренды не требуется.

4.1.11. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя не размещать вывесок на фасаде, стенах, проёмах, окнах и на прилегающей территории здания, не помещать корзины, манекены и другие украшения, не размещать в здании внешнюю и внутреннюю рекламу своих товаров, работ и услуг вне территории арендуемого помещения.

4.1.12. Обеспечивать Арендодателю и представителям уполномоченных органов государственной власти и контроля свободный доступ в арендуемое помещение. Обеспечивать безопасность арендуемого помещения, посетителей, и других лиц, находящихся в арендуемых помещениях, при выявлении признаков нарушения законодательства РУз, а также при предоставлении необходимых документов для проверки.

4.1.13. При возникновении необходимости или потребности в проведении каких-либо ремонтных работ в Помещении допустить представителей Арендодателя ремонтной/подрядной организации к месту непосредственного проведения ремонтных работ в период времени, указанный в предварительном уведомлении Арендодателя, а в экстренной/аварийной ситуации – в любое время суток незамедлительно по первому требованию уполномоченного представителя Арендодателя;

4.1.14. Принять меры по недопущению причинения вреда Помещению и иным частям здания ТРЦ и прилегающей территории (включая различные объекты в здании ТРЦ и на прилегающей территории), а также имуществу Арендодателя, других арендаторов и иных третьих лиц со стороны Арендатора, его работников, представителей, агентов, контрагентов, посетителей (условие о мерах в отношении посетителей действует только применительно к Помещению);

4.1.15. Арендатор обязан нести материальную ответственность за действия и/или бездействие своих работников в Помещении, при составлении соответствующего акта возмещает Арендодателю все убытки (прямые и косвенные).

4.1.16. Надлежащим образом и в установленные сроки вносить все платежи, предусмотренные настоящим Договором, а при нарушении вышеуказанных сроков – по первому письменному требованию Арендодателя выплачивать суммы штрафов/пени/неустоек и других штрафных санкций, предусмотренных соответствующими статьями настоящего Договора в случае отсутствия возражений в безакцептном порядке;

4.1.17. Арендатор соблюдает все нормы пожаробезопасности и при необходимости арендует во временное арендное пользование складское помещение для складирования продукции и оборудования.

4.1.18. В целях упорядочения рекламно-информационной деятельности на территории Здания и для обеспечения соблюдения законов Республики Узбекистан «О рекламе», «О защите прав потребителей» и других законодательных актов РУз, размещение Арендатором рекламы своих товаров, работ и услуг, организация и проведение иных рекламных мероприятий и акций (BTL-акции, распространение буклетов и флайеров, и т.п.) на территории Здания (за пределами арендуемого помещения) без согласования с Арендодателем запрещается. Любая рекламная деятельность, рекламные мероприятия и акции Арендатором на территории здания, за исключением внутри арендуемого помещения, осуществляется по согласованию Арендодателем.

4.1.19. После окончания Срока аренды или в случае его досрочного расторжения Арендатор обязан сдать Арендодателю Арендуемое помещение со всеми сделанными в нем неотделимыми улучшениями без компенсации Арендодателем затрат Арендатора.

4.1.20. Арендатор обязуется надлежащим образом выполнять все обязательства, предусмотренные в других статьях договора и соблюдать Правила, указанные в приложении № 4 к Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

4.1.21. Арендатор обязан принять арендуемое помещение и инженерные системы по Акту приема-передачи в случае, если помещение и инженерные системы в исправном состоянии.

4.1.22. Арендатор после подписания Акта приема-передачи несёт полную ответственность за инженерные системы.

5. Порядок передачи Арендуемых помещений в аренду

5.1. Арендодатель обязан не позднее трех рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Арендатору Арендуемое помещение, а Арендатор обязуется принять Арендуемое помещение в аренду по Акту приёма-передачи. Составление Акта является обязанностью Арендодателя.



5.2. Арендуемое помещение считается переданным в аренду с даты подписания Сторонами Акта приёма-передачи помещения для введения коммерческой деятельности (форма акта согласно приложению №2 который является неотъемлемой частью настоящего договора).

6. Арендная плата и порядок расчётов

6.1. Арендатор за пользование Арендуемым помещением обязуется уплачивать Арендодателю арендную плату на основании протокола согласования цен (Приложение №1) в размере:

№	Характеристика арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Стоимость аренды за 1кв.м. площади за 1 месяц (сум)	Арендная плата за один месяц	НДС 15%	Арендная плата за месяц с учетом НДС	Арендная плата за весь срок аренды с учетом НДС
1	Торговая площадь 01.01.2022-31.12.2022	2,00	1 620 000	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00	44 712 000,00
Итого за весь период:							44 712 000,00

6.1.1. Начисление и оплата арендной платы осуществляется согласно следующему графику за период действия срока настоящего договора аренды:

№	Период аренды	Сумма платежа без НДС	Сумма НДС	Сумма платежа с НДС
1	01.01.2022-31.01.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
2	01.02.2022-28.02.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
3	01.03.2022-31.03.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
4	01.04.2022-30.04.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
5	01.05.2022-31.05.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
6	01.06.2022-30.06.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
7	01.07.2022-31.07.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
8	01.08.2022-31.08.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
9	01.09.2022-30.09.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
10	01.10.2022-31.10.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
11	01.11.2022-30.11.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
12	01.12.2022-31.12.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
Итого:				44 712 000,00

6.2. Общая сумма Договора складывается из ежемесячных арендных платежей и составляет **44 712 000,00 (сорок четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч) сум 00 тийин с учетом НДС**. Стоимость арендных платежей может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке в связи с ростом цен на коммунальные услуги, эксплуатационные расходы и др., а также в случае изменений в налоговом законодательстве, повлекших увеличение налоговых платежей Арендодателя. При этом Арендатор признает и принимает увеличение стоимости арендных платежей. Увеличение стоимости арендных платежей оформляется Сторонами путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

Размер арендной платы не включает стоимость коммунальных услуг, потребляемых Арендатором в период действия Договора. Стоимость коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение/канализация, сбор мусора) подлежат возмещению Арендатором Арендодателю на основе счетов Арендодателя с приложением документов (счетов фактур и т.д.), подтверждающих оплату Арендодателем коммунальных услуг, потребляемых Арендатором в период действия Договора.

6.3. Арендная плата за первый месяц аренды должна быть уплачена Арендатором в размере 100% оплатой не позднее 17.01.2022 г., последующие арендные платежи должны уплачиваться Арендатором ежемесячно 100% оплатой за текущий месяц аренды до 5 (пятого) числа текущего месяца.

6.4. Арендная плата оплачивается путём перечисления денежных средств на банковский расчётный счёт Арендодателя, указанный в настоящем Договоре аренды.

6.5. По соглашению Сторон, размер арендной платы, указанный в пункте 6.1. Договора установлен на момент подписания Договора и может быть пересмотрен и изменен Сторонами в течение всего срока действия Договора, но не более одного раза в течение последующих 12 месяцев и не может отличаться от предыдущего размера на более, чем на 20%. В случае не достижения Сторонами согласия по размеру арендной платы за будущий период, Договор подлежит расторжению Арендатором в одностороннем порядке, и аренда прекращается с 01 числа следующего календарного месяца. Возврат помещений осуществляется в порядке, указанном в разделе 8 Договора.

6.6. Оплата фактически полученных Арендатором коммунальных услуг и части эксплуатационных расходов по содержанию здания подлежит возмещению Арендатором в размере потреблённых им услуг и фактически произведённых Арендодателем расходов по содержанию здания ежемесячно по показаниям приборов учёта и/или соразмерно занимаемой площади, согласно выставяемому Арендодателем на имя Арендатора счёт-фактуре на возмещение по действующим тарифам организаций-поставщиков данных услуг. При отсутствии или неисправности приборов учета, расчет возмещаемой суммы производится согласно правилами пользования коммунальными услугами, утвержденных Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан.

6.7. Оплата указанных коммунальных услуг и возмещение общих расходов производится Арендатором путём перечисления денежных средств на банковский расчётный счёт Арендодателя в течение 3 (трёх) банковских дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета-фактуры.

6.8. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на банковский счёт Арендодателя.

6.9. Фактический объем оказанных услуг определяется исходя из фактически занимаемой площади Арендатора, за месяц в здании ТРЦ, согласно условиям настоящего договора. По окончании месяца Арендодатель выставляет счет-фактуру по факту. После выставления Арендодателем счета-фактуры и акта выполненных работ, Арендатор в течении 10 (десять) дней должен подтвердить с помощью ЭЦП (электронно-цифровая подпись) факт оказания услуг по предоставлению помещений в аренду, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов. Если в течении 10 дней Арендатор не подтвердил факт оказания услуг по предоставлению помещений в аренду, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, то вышеуказанные услуги будут считаться принятыми Арендатором.

6.10. Арендатор обязан подписать (заверить) указанные документы с помощью ЭЦП в установленном порядке, при отсутствии возражений или в трёхдневный срок направить Арендодателю мотивированный отказ (отклонение) от подписания с обоснованием причин такого отказа (отклонения) согласно условиям настоящего договора. По истечении трёхдневного срока и при отсутствии документа о мотивированном отказе (отклонения) Арендатора, услуги по аренде считаются оказанными Арендодателем и принятыми Арендатором в полном объёме.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и дополнение условий Договора допускаются по обоюдному соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения к Договору рассматриваются Сторонами и оформляются дополнительными соглашениями, либо решением в судебном порядке.

7.2. Арендодатель имеет право расторгнуть Договор досрочно в одностороннем внесудебном порядке и выселить Арендатора в нижеследующих случаях:

7.2.1. При умышленном ухудшении Арендатором состояния Арендуемых помещений и находящегося в нем имущества Арендодателя.

7.2.2. При нарушении Арендатором одного из пунктов 1.4., 2.2, подпунктов с 4.1.1. по 4.1.22. Договора.

7.2.3. Если Арендатор систематически - более двух раз нарушил установленный Договором срок оплаты арендной платы, указанный в пункте 6.3.

7.2.4. Если Арендатор один раз просрочил уплату арендной платы более чем на 10 (десять) банковских дней.

7.3. Расторжение Договора в случаях, указанных в пункте 7.2. Договора осуществляется Арендодателем путём направления в адрес Арендатора не менее чем за 3 календарных дней до фактической даты расторжения предварительного письменного уведомления о досрочном и одностороннем расторжении Договора. При этом составление и подписание Сторонами соглашения о расторжении Договора не требуется.

7.4. Досрочное расторжение Договора по инициативе Арендатора, влечёт наложение и взыскание штрафных санкций (неустойки) в размере трехкратной ежемесячной арендной платы без НДС. Штрафные санкции могут быть уплачены в добровольном порядке или взысканы по решению суда.

7.5. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, в случае если Арендодатель не предоставил Арендатору Арендуемое помещение в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора по вине Арендодателя.

7.6. В случае досрочного расторжения Договора арендная плата и коммунальные услуги оплачиваются Арендатором на дату расторжения Договора.

7.7. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

7.8. Стороны могут прекратить действие Договора по любой другой причине (кроме случаев, указанных в п. 7.2. договора) до истечения срока аренды, предварительно направив другой стороне письменное уведомление не менее чем за 3 (три) календарных месяца до даты расторжения, или же



расторгнуть Договор в удобный день, с условием оплаты неустойки в размере 3-х кратной ежемесячной арендной платы без НДС.

7.9. В процессе расторжения договора, в случае имеющейся задолженности по арендной плате у Арендатора, Арендодатель имеет право ограничить доступ к арендуемому помещению и имуществу Арендатора, до осуществления последним полной оплаты по задолженности.

7.10. В случае самовольного прекращения Арендатором своей коммерческой деятельности, без оформления соответствующих документов (уведомления о расторжении, соглашения о расторжении договора и т.д.) начисление за арендную плату продолжает осуществляться в срок до 3 месяцев, с момента прекращения деятельности Арендатором.

8. Порядок возврата Арендуемых помещений

8.1. Не позднее дня окончания срока Договора или даты его досрочного расторжения Арендатор обязан освободить арендуемое помещение от товаров, инвентарей, оборудования и др., (далее – «Имущество») передать помещение Арендодателю и выехать. Возврат оформляется Актом приема-передачи (возврата) арендуемого помещения. В случае отказа Арендатором освободить арендуемое помещение от Имущества и передачи арендуемого помещения Арендодателю, Арендодатель вправе собственными силами предпринять меры по освобождению арендуемого помещения от Имущества и при этом Арендатор обязуется не предъявлять претензии, не обращаться в соответствующие инстанции на вышеуказанные действия Арендодателя. После освобождения арендуемого помещения Имущества Арендатора будут храниться в отдельно выделенном помещении и при этом Арендатор берет обязательства произвести оплату за хранения Имущества по рыночной стоимости на период хранения имущества.

8.2. Арендуемое помещение считается возвращённым с даты подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) арендуемого помещения.

8.3. Если Арендатор несвоевременно освободил занимаемое арендуемое помещение и не сдал их Арендодателю, последний вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки возврата.

8.4. Арендатор обязан сдать арендуемое помещение в исправном состоянии, с учётом морального и физического износа за период аренды. В случае, если состояние арендуемого помещения не будет отвечать этим требованиям, Арендатор должен в срок не позднее 2 (двух) недель после окончания срока аренды или даты его расторжения произвести за свой счёт ремонт, либо компенсировать Арендодателю расходы по ремонту помещений и сдать их в этот же срок Арендодателю.

8.5. Все улучшения, инвентарь и оборудование, произведённые и/или установленные Арендатором за свой счёт (кроме прямо указанных в договоре) без письменного на это разрешения Арендодателя и ставшие неотъемлемой частью Арендуемых помещений и Здания, которые не могут быть отделены без повреждения потолка, пола стен и перегородок и т.п., переходят в собственность Арендодателя без возмещения компенсации затрат Арендатора.

9. Ответственность Сторон

9.1. В случае повреждения Арендуемого помещения, и/или Здания Арендатором или его покупателями, агентами, клиентами, посетителями, Арендатор, должен возместить все убытки, понесённые Арендодателем в результате этих повреждений, включая компенсацию реального ущерба, которая будет рассчитана и согласована Сторонами, или в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

9.2. В случае просрочки передачи Арендуемого Помещения Арендатору Арендодатель обязуется оплатить Арендатору пеню в размере 0,5 % от месячной суммы Арендной платы за каждый день просрочки, но не более 50% от месячной суммы Арендной платы.

9.3. В случае просрочки оплаты арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю пеню в размере 0,5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 50% просроченного платежа. В случае просрочки неуплаченных в срок сумм более 30 (тридцати) календарных дней, Арендатор настоящим даёт своё безотзывное согласие Арендодателю на выставление и списание без акцептного порядка, с банковского счета Арендатора причитающиеся ему денежные средства по Договору.

9.4. За просрочку оплаты возмещения коммунальных услуг и эксплуатационных расходов по условиям Договора Арендатор обязуется оплатить Арендодателю пеню в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 50% просроченного платежа.

9.5. Пени, за просроченные платежи по арендной плате и коммунальным услугам будут начисляться на 10-ый день просрочки проведения оплаты.

9.6. Начисление и/или взыскание неустойки (пени, штрафа) указанных в Договоре размерах является правом, а не обязанностью Сторон Договора. Решение о применении или не применении неустойки (пени, штрафа) принимается самостоятельно Стороной, чьи права нарушены в каждом конкретном случае индивидуально, исходя из обстоятельств, повлекших нарушение договорных обязательств виновной Стороной.

9.7. В случае порчи, незаконного снятия, самовольного изменения показаний, уничтожения и/или повреждения по вине Арендатора пломб и самих приборов учёта электроэнергии, газа, водоснабжения, установленных в арендуемом помещении, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф соразмерный штрафу, наложенному на Арендодателя контролирующими и иными органами, но не менее 500 000 (Пятьсот тысяч) сум, за каждый такой случай и восстанавливает испорченное имущество за свой счёт.

9.8. Уплата неустойки, штрафов, пени и возмещение убытков не освобождает стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

9.9. За досрочное расторжение Договора Арендатором до истечения его срока действия по любым причинам Арендатор уплачивает Арендодателю штраф (неустойка) в размере трехкратной ежемесячной арендной платы без НДС за три последних месяца.

9.10. За нарушение обязательств, указанных в пункте 4.1. Договора, а также за нарушение правил 01-97 и норм пожарной безопасности правил охраны труда, технической безопасности, санитарных (СанПин) и иных норм и/или правил, за ухудшение состояния коммуникаций технических, противопожарным, санитарным и иным нормам и/или правилам Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1.000 000 (один миллион) сум за каждый такой случай. Оплата штрафа должна быть произведена в 3х-дневный срок со дня документального оформления такого нарушения. За нарушение вышеуказанных условий и правил, аварийного состояния электрических и газовых приборов и в случае несвоевременной оплате штрафных санкций Арендодатель имеет право отключить и прекратить подачу электроэнергии или природного газа на Арендуемое помещение (точку).

За нарушение подпункта 4.1.6. договора, а также за воспрепятствование, уклонение или ограничение права Арендодателя на вход на территорию арендуемого места для проверки его использования по назначению в соответствии с условиями Договора, проверки состояния коммуникаций техническим, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) сум за каждый такой случай.

9.11. Арендатор несёт ответственность перед Арендодателем за несвоевременное открытие и функционирование объекта на арендуемых помещениях и в случае просрочки обязательства уплачивает Арендодателю штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) сум.

9.12. Арендатор обязан в течении 3 дней после подписания акта прием-передачи объекта установить рекламный баннер на время осуществления ремонтных работ арендуемого помещения и в случае просрочки данного обязательства уплачивает Арендодателю штраф в размере 100 000 (сто тысяч) сум.

9.13. Арендодатель не несёт ответственность перед органами власти и контроля за допущенные Арендатором нарушения законодательства, связанные с осуществлением его деятельности на арендуемых помещениях, и Арендатор самостоятельно несёт ответственность за свои действия и/или бездействия, повлекшие нарушение законодательства РУз.

9.14. За иные нарушения обязательств, прямо не предусмотренных договором Стороны, несут меры ответственности в соответствии с Гражданским кодексом, Законом «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов», иными актами законодательства РУз.

9.15. Применение штрафных санкций и пени, согласно настоящему договору, является правом сторон, а не его обязанностью.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры, вытекающие из Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путём переговоров, без направления письменных претензий.

10.2. При не достижении согласия, споры рассматриваются в судебном порядке согласно применяемому материальному и процессуальному праву Республики Узбекистан в Ташкентском межрайонном экономическом суде.

11. Форс-мажор

11.1. Ни одна из Сторон не несёт ответственности перед другой Стороной за ненадлежащее исполнение или невыполнение договорных обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая



изменения законодательства, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемия, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

12. Конфиденциальность

12.1. Под конфиденциальной информацией Стороны определяют любую информацию касательно исполнения Договора и другую конфиденциальную и частную информацию имеющейся в распоряжении у Сторон.

12.2. В целях исполнения Договора, Стороны обязуется в период договорных взаимоотношений не передавать третьим лицам и не раскрывать публично содержание Договора.

12.3. Стороны предупреждены, что в случае невыполнения любого из обязательства по соблюдению конфиденциальности к виновной стороне может быть применен штраф в размере 50 000 000 (пятьдесят миллионов) сум. Помимо штрафа в случае нанесения убытков, ущерба деловой репутации пострадавшей Стороне, виновная Сторона обязана будет выплатить размер нанесенного убытка и ущерба.

13. Прочие условия

13.1. Любые уведомления и письма по Договору, будут предоставляться другой Стороне в письменном виде. Любые уведомления будут осуществляться способом, фиксирующим получение на адрес другой Стороны, указанного в Договоре, или по любому другому адресу или номеру, как о том будет сообщено другой Стороне в письменном виде. Все извещения и повестки, направленные по этим адресам, считаются врученными.

13.2. В случае изменения реквизитов и местонахождения, стороны обязаны в 3-дневный срок уведомить друг друга о произошедших изменениях.

13.3. Все приложения, содержащие ссылку к Договору, являются его неотъемлемыми частями. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

13.4. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

13.5. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

14. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

«АРЕНДОДАТЕЛЬ» ООО "SD MALL"

Адрес: Ташкент, Шайхантахурский район,
Коратош, 5А
Тел. 71 205-04-13, 71 205-03-47
P/c 20208000005141961001
ОПЕРУ ЧАКБ «Ориент Финанс», г.Ташкент
МФО 01071, ОКЭД 68202, ИНН 306853951

Генеральный директор
Абдусаттаров А.А.



«АРЕНДАТОР» АО «ПОЙТАХТ БАНК»

Адрес: Ташкент, Чиланзарский район,
ул. Ислама Каримова, 55
Тел. (99871) 214-20-00
P/c 1990 9000 9000 0117 2001
АО «Пойтахтбанк», г.Ташкент
МФО 01172, ОКЭД 64190, ИНН 207290120

Управляющий
Акрамов Д.А.



deputat

**ПРОТОКОЛ
Согласования договорных цен**

г. Ташкент

18.01.2022 г.

ООО «SD MALL», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Абдусаттарова А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны,
АО «ПОЙТАХТ БАНК», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Акрамова Д.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Протокол согласования договорных цен о нижеследующем:

№	Характеристика арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Стоимость аренды за 1 кв.м. площади за 1 месяц (сум)	Арендная плата за один месяц	НДС 15%	Арендная плата за месяц с учетом НДС	Арендная плата за весь срок аренды с учетом НДС
1	Торговая площадь 01.01.2022-31.12.2022	2,00	1 620 000	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00	44 712 000,00
Итого за весь период:							44 712 000,00

2. Оплата осуществляется согласно следующему графику:

№	Период аренды	Сумма платежа без НДС	Сумма НДС	Сумма платежа с НДС
1	01.01.2022-31.01.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
2	01.02.2022-28.02.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
3	01.03.2022-31.03.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
4	01.04.2022-30.04.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
5	01.05.2022-31.05.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
6	01.06.2022-30.06.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
7	01.07.2022-31.07.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
8	01.08.2022-31.08.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
9	01.09.2022-30.09.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
10	01.10.2022-31.10.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
11	01.11.2022-30.11.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
12	01.12.2022-31.12.2022	3 240 000,00	486 000,00	3 726 000,00
Итого:				44 712 000,00

3. Общая сумма Договора складывается из ежемесячных арендных платежей и составляет **44 712 000,00 (сорок четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч) сум 00 тийин с учетом НДС.**

4. Арендодатель гарантирует, что арендуемое помещение не сдано в аренду другим лицам и не является предметом каких-либо споров.

5. Настоящий протокол является основанием, определяющим стоимость арендной платы по Договору за 12 месяцев и расчетов по нему.

6. Настоящим Стороны подтверждают полное взаимопонимание по всем условиям Договора, арендной плате и порядке расчетов по нему и не имеют друг к другу каких-либо претензий.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
ООО «SD MALL»



Генеральный директор
Абдусаттаров А.А.

«АРЕНДАТОР»
АО «ПОЙТАХТ БАНК»



Управляющий
Акрамов Д.А.

АКТ № 1
приёма-передачи Арендуемых помещений в аренду

г. Ташкент

01.01.2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся, **ООО «SD MALL»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Абдусаттарова А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **АО «ПОЙТАХТ БАНК»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Акрамова Д.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», во исполнение заключённого сторонами Договора составили настоящий акт о следующем:

1. По договору аренды № 1/14 SD-L от _____ г., Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное арендное пользование нежилое помещение общей площадью **2,00** кв.м. (далее – «Арендуемое помещение»), которое расположено на **1** этаже здания ТРЦ «SAMARQAND DARVOZA» (далее – «Здание»), находящегося по адресу: г.Ташкент, Шайхантахурский район, ул. Коратош, 5А.
2. Арендное помещение, на момент подписания настоящего акта, находится в надлежащем состоянии, позволяющим его эксплуатацию в соответствии с разрешённым использованием, не обременено, под арестом не состоит, свободно от каких-либо притязаний, в доверительное управление не передано.
3. С даты подписания Сторонами настоящего акта, обязанность Арендодателя передать указанное арендное помещение и обязанность Арендатора принять его, признаются выполненными.
4. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
5. Настоящий акт подтверждает отсутствие претензий сторон друг к другу в отношении переданного помещения по Договору аренды.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
ООО «SD MALL»

«АРЕНДАТОР»
АО «ПОЙТАХТ БАНК»

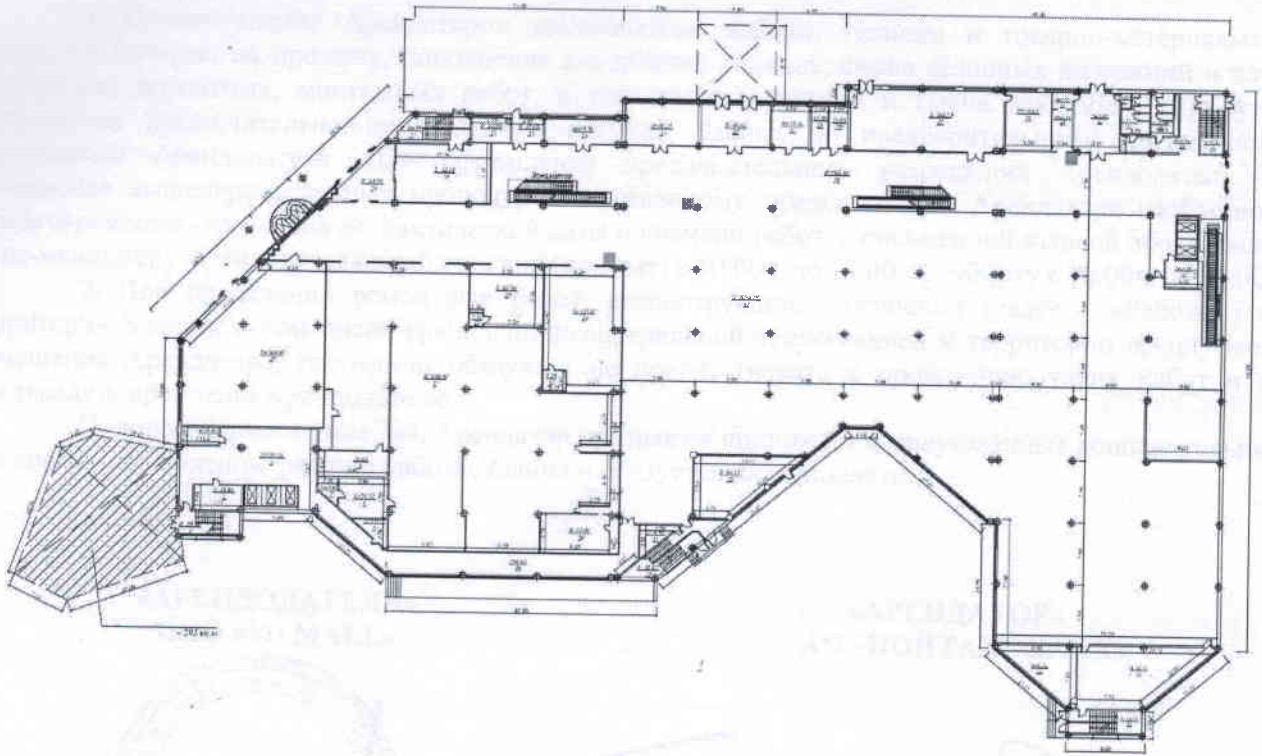
Генеральный директор
Абдусаттаров А.А.



Управляющий
Акрамов Д.А.



Арендуемое помещение заштриховано



«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
ООО «SD MALL»

«АРЕНДАТОР»
АО «ПОЙТАХТ БАНК»

Генеральный директор
Абдусаттаров А.А.



Abdusattarov A.A.

Управляющий
Акрамов Д.А.



Дополнительные условия по соблюдению режима работы Здания

1. Осуществление Арендатором вноса/выноса мебели, техники и товарно-материальных ценностей (товаров на продажу, пополнение внутренних складов, смена сезонных коллекций и т.п.), проведение ремонтных, монтажных работ, в том числе установка и смена рекламных атрибутов допускается исключительно вне рабочего времени Здания по предварительному письменному разрешению Арендодателя. Для оформления предварительного разрешения Арендодателя на проведение вышеперечисленных процедур ответственному представителю Арендатора необходимо заблаговременно - за 1-2 дня до фактической даты и времени работ, с письменной заявкой обратиться к офис-менеджеру Арендодателя в рабочие дни (пон-пят) с 10:00ч. до 18:00 ч., субботу с 10:00ч. до 14:00ч.

2. При проведении ремонтных работ, реконструкций, улучшений (далее – «Работы») на территории Здания, в том числе граничащей/сопредельной/прилегающей к территории арендуемого помещения Арендатора, последний обязуется не препятствовать к проведению таких Работ и не предъявлять претензии Арендодателю.

Подписав Приложение №4, Арендатор признает и принимает вышеуказанные дополнительные условия по соблюдению режима работы Здания и обязуется их выполнять.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
ООО «SD MALL»

Генеральный директор
Абдусаттаров А.А.



«АРЕНДАТОР»
АО «ПОЙТАХТ БАНК»

Директор
Акрамов Д.А.

