

ДОГОВОР
аренды имущественного комплекса

г. _____	N _____	" _____ " _____ 20__ г.
----------	---------	-------------------------

Наименование юридического лица, резидентство, дата создания, свидетельство о регистрации, дата и номер, кем зарегистрировано или

ф.и.о. физического лица, гражданство, резидентство, номер и дата документа, удостоверяющего личность

именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____
должность, ф.,и.,о. лица, подписывающего договор

действующего на основании _____ И
устава, положения, № доверенности и дата

Наименование юридического лица, резидентство, дата создания, свидетельство о регистрации, дата и номер, кем зарегистрировано или

ф.и.о. физического лица, гражданство, резидентство, номер и дата документа, удостоверяющего личность

именуемое (ая, ый) в дальнейшем "Арендатор", в лице _____
должность, ф.,и.,о. лица, подписывающего договор

действующего на основании _____,
устава, положения, № доверенности и дата

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду имущественный комплекс АЗС N _____, расположенный по адресу: _____.

1.2. Перечень передаваемого в аренду имущественного комплекса:

1.2.1. Здание управления АЗС:

год ввода _____;

балансовая стоимость _____;

общая площадь в кв.м _____;

состояние здания _____;

характеристика здания _____;

перечень помещений в здании _____;

1.2.2. Емкости _____;

тоннаж _____;

год ввода _____;

балансовая стоимость _____;

техническое состояние (по каждой емкости отдельно) _____;

1.2.3. Топливораздаточные колонки (ТРК):

количество _____;

год выпуска _____;

наличие паспорта (по каждой ТРК) _____;

состояние ТРК (по каждой ТРК) _____;

1.2.4. Марка реализуемого топлива через АЗС:

А-85 _____ тн/сутки;

А-92, 95 _____ тн/сутки;

диз/топливо _____ тн/сутки.

1.2.5. Продуктопровод (связывающий емкости с ТРК):

характеристика продуктопровода _____;

марка трубы (марка стали) _____ ;
схема прокладки _____ ;
год прокладки _____ ;
наличие актов о последней опрессовке и даты опрессов _____ .

1.2.6. Дополнительные сооружения и их характеристика: _____ .

1.2.7. Инженерные сети:

электрический кабель (марка) _____ ;
дата прокладки _____ ;
схема прокладки _____ ;
водопровод _____ ;
дата прокладки _____ ;
схема прокладки _____ ;
отопление, горячее водоснабжение _____ ;
дата прокладки _____ ;
схема прокладки _____ ;
расчет количества тепла, потребляемого АЗС _____ ;
канализация _____ ;
дата прокладки _____ ;
схема прокладки _____ ;
телефонная линия _____ ;
номер абонента _____ ;
наименование телефонного узла _____ ;
наличие сигнализации, прямой связи с пожарной частью, милицией _____ .

1.2.8. Характеристики нежилого помещения указаны в выписке из технического паспорта БТИ нежилого помещения N _____ от " _____ " _____ 200__ г., являющейся неотъемлемой частью договора.

1.2.9. Вышеперечисленный объект со всеми коммуникациями передается в аренду с целью его технического перевооружения, реконструкции и эксплуатации Арендатором, а также его дальнейшего использования как автозаправочной станции с комплексом дополнительных услуг, определяемых проектом реконструкции АЗС.

1.2.10. В ходе проведения работ площадь объекта может быть увеличена путем присоединения дополнительных участков земли для создания комплекса услуг автозаправочной станции при условии получения всех необходимых для этого разрешений государственных органов.

1.2.11. Стоимость арендуемого имущественного комплекса составляет _____ и подтверждена заключением _____

1.3. Помимо имущества, перечисленного в п. 1.2 настоящего договора, Арендатор вправе выкупить у Арендодателя находящиеся на АЗС N _____ имущество и инвентарь согласно перечню, приведенному в приложении N _____ к настоящему договору.

1.4. Срок аренды устанавливается с " _____ " _____ 200__ г. по " _____ " _____ 20__ г. В случае полного выкупа Арендатором арендуемого имущественного комплекса аренда автоматически прекращается с момента выкупа. Арендная плата выплачивается Арендатором за оставшийся срок аренды.

1.5. За пределами исполнения обязательства по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.6. Все улучшения арендуемого имущественного комплекса, произведенные Арендатором, являются его собственностью.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок со дня подписания настоящего договора предоставить Арендатору имущество, указанное в п. 1.2 договора, по приемо-сдаточному акту.

2.1.2. Договоры на абонирование (использование) обслуживающих АЗС водосточной сети, телефонной сети, фекальной канализации, электроэнергии, радиоточек, охрану объекта и других обслуживающих (сопутствующих) служб (систем) подлежат переоформлению (перезаключению) на Арендатора. При этом Арендатор обязуется:

в течение _____ (_____) с даты подписания настоящего договора письменно уведомить соответствующие обслуживающие АЗС службы о передаче АЗС Арендатору и о необходимости переоформления (перезаключения) договоров на ее обслуживание;

в случае наличия задолженности Арендодателя перед вышеупомянутыми службами, равно как и в случае невыполнения предъявленных этими службами Арендодателю ранее требований по поводу эксплуатации АЗС в _____ (_____) срок с даты подписания настоящего договора, погасить указанную задолженность и выполнить указанные требования;

в случае, если при переоформлении (перезаключении) договора на обслуживание АЗС соответствующей службой будет потребовано представление каких-либо документов, которыми Арендодатель должен располагать в качестве прежнего пользователя АЗС, предоставлять затребованные документы Арендатору в течение _____ (_____) дней с момента поступления соответствующего запроса от Арендатора.

2.1.3. В течение пяти дней после утверждения настоящего договора передать необходимые документы для начала подготовки к техническому перевооружению и реконструкции:

а) кальку расположения объектов, зарегистрированных БТИ;

б) кальку с указанием всех подземных коммуникаций (расположение емкостей, продуктопроводов, обеспечение электропитанием и подачей на ТРК, инженерные подводящие сети: электрокабель, вода, тепло, канализация, телефон, радио, сигнализация - при наличии);

в) геологические данные;

г) разрешительную документацию на выброс в атмосферу загрязняющих веществ, а также на сбросы с учетом ПДК и на утилизацию твердых бытовых отходов.

2.1.4. Передать в пятидневный срок паспорта на все виды оборудования, находящиеся на станции (ТРК, емкости и т.д.).

2.1.5. В случае, если при заключении договора аренды земельного участка, отведенного под АЗС, между Арендатором и Госкомземом РК последний потребует от Арендатора предоставления каких-либо документов, которыми должен располагать Арендодатель в качестве прежнего землепользователя, предоставлять вышеупомянутые документы Арендатору в течение _____ (_____) дней с момента поступления соответствующего запроса от Арендатора. При этом в случае, если к моменту подписания настоящего договора Арендодателем уже был заключен договор аренды земельного участка АЗС с Госкомземом РК указанный договор аренды земельного участка подлежит переоформлению на Арендатора на условиях, определяемых Госкомземом РК.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в разделе 1 договора.

2.2.2. Уплачивать арендную плату Арендодателю на условиях, оговоренных в разделе 3 настоящего договора.

2.2.3. В течение времени с даты фактического начала эксплуатации АЗС до момента перезаключения договоров в соответствии с п. 2.1.2 настоящего договора оплачивать

услуги служб, обеспечивающих функционирование АЗС, по представлению Арендодателем соответствующих счетов этих служб (организаций).

2.2.4. Предпринимать все зависящие от него шаги и действия по переоформлению договоров в соответствии с п. 2.1.2 настоящего договора.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании ст. 5 инвестиционного контракта и методики расчета арендной платы за имущественный комплекс АЗС, являющейся приложением к настоящему договору.

3.2. Если темпы роста инфляции составят более _____
(_____)% в год, Арендодатель вправе увеличить размер годовой арендной платы, но не чаще одного раза в год и не более чем на _____
(_____)%.

3.3. Арендатор вносит Арендодателю арендную плату за каждый квартал вперед, с оплатой пятого числа первого месяца каждого квартала.

При увеличении Арендодателем размера годовой арендной платы последний обязан уведомить об этом увеличении Арендатора. В случае, если Арендодателем по крайней мере за 10 (десять) календарных дней до момента исполнения Арендатором обязательства по уплате очередной части арендной платы не будет дано указание об ее увеличении, Арендатор вправе произвести платеж в прежних пределах, что будет считаться надлежащим исполнением.

4. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора

4.1. Изменение условий договора, его досрочное расторжение при условии выполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору может быть произведено только по соглашению сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

Указанный порядок не применяется в случаях, оговоренных пп. 3.1-3.2 настоящего договора.

4.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут также по решению арбитражного суда в случаях значительного нарушения другой стороной условий договора.

4.3. Любые споры и/или разногласия, возникающие из настоящего контракта (договора, расписки, соглашения или Устава юридического лица) или в связи с ним, подлежат окончательному разрешению в постоянно действующем Международном Арбитраже Евразийского экономического пространства в соответствии с действующим Регламентом.

Состав Арбитража будет включать (одного/трех) арбитров (указать).

Место проведения арбитражного разбирательства.....(указать).

Языком арбитражного разбирательства определенязык (указать).

Настоящий контракт (договор, расписка, соглашение или Устав юридического лица) регулируется нормами материального права(указать какого государства).

Ознакомиться с Регламентом названного Арбитража можно на сайте: euroarbitration.org

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, стороны несут имущественную ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Республики Казахстан.

5.2. В случае просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения соответствующих договорных обязательств виновная сторона обязана уплатить неустойку

в размере _____% от стоимости просроченного к исполнению обязательства за каждый день просрочки, при этом размер неустойки не ограничен, и она не носит зачетный характер.

5.3. В случае, если нарушенное обязательство не имеет стоимостного выражения, неустойка рассчитывается от суммы годовой арендной платы.

5.4. Арендатор имеет право удерживать причитающиеся ему в соответствии с пп. 5.2, 5.3 договора суммы неустойки при выплате арендной платы.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, причем обстоятельство непреодолимой силы непосредственно повлияло на исполнение обязательства. К обстоятельствам непреодолимой силы в рамках настоящего договора стороны относятся:

6.1.1. наводнение;

6.1.2. землетрясение;

6.1.3. пожар;

6.1.4. прочие стихийные бедствия;

6.1.5. война или военные действия;

6.1.6. законодательство РК и нормативные акты.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему договору в силу наступления обстоятельства непреодолимой силы, обязана не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента, когда ей стало или должно было стать известно о наступлении указанного обстоятельства, поставить об этом в известность другую сторону в письменной форме. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены соответствующим компетентным органом государственной власти, если они не являются общеизвестными. Неуведомление либо несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает сторону права ссылаться на данное обстоятельство как основание для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

6.2. Если какая-либо из сторон настоящего договора окажется не в состоянии выполнить какое-то из принятых ею на себя обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в течение какого-либо времени, срок исполнения данного обязательства отодвигается соразмерно времени действия обстоятельства непреодолимой силы.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 месяцев, Арендатор вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой стороной.

6.3. Обязанность доказывания обстоятельства непреодолимой силы лежит на стороне, не выполнившей свои обязательства.

7. Прочие условия

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена Арендодателя арендуемого имущественного комплекса не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

7.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Все уведомления, предусматриваемые настоящим договором, могут быть направлены следующим образом:

Арендатору: по факсу _____ либо нарочным под роспись по адресу:

Арендодателю: по факсу _____ либо нарочным под роспись по адресу: _____.

Все уведомления вступают в силу в день получения. Направление сторонами в адрес друг друга писем, в том числе и заказных, не рассматривается в рамках настоящего договора в качестве должного уведомления.

7.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах: 1 экз. - для Арендатора, 1 экз. - для Арендодателя подлежит подписанию и вступает в силу с " _____ " _____ 200__ г. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Юридические адреса сторон и банковские реквизиты

АРЕНДОДАТЕЛЬ		АРЕНДАТОР
наименование ЮЛ или ФЛ по виду договора		наименование ЮЛ или ФЛ по виду договора
страна местонахождения		страна местонахождения
город, п/о, улица, номер дома и офиса, номер факса, телефона		город, п/о, улица, номер дома и офиса, номер факса, телефона
номер расчетного или валютного счета, наименование обслуживающего банка, БИН, код назначения платежа		номер расчетного или валютного счета, наименование обслуживающего банка, БИН, код назначения платежа
должность, ф.,и.,о. лица, подписывающего договор, подпись, печать, если лицо физическое, то его БИН		должность, ф.,и.,о. лица, подписывающего договор, подпись, печать, если лицо физическое, то его БИН