

«Утверждено»

Генеральным директором Частной компании
открытого инвестиционного типа
TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd.


А.К.Идрисов
05.01.2025.



РЕГЛАМЕНТ
работы торгово-развлекательного центра
«Dostyk Plaza»

1. Настоящий Регламент работы торгово-развлекательного центра «Dostyk Plaza» (далее – **Регламент**) разработан в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, и определяет порядок организации деятельности торгово-развлекательного центра «Dostyk Plaza» (далее – ТРЦ), его администрации, в том числе режим работы, расчет стоимости предоставления в аренду (пользование) торговых мест и иных услуг, условия и порядок предоставления в аренду помещений (торговых мест), их характеристика, перечень предоставляемых услуг, стоимость всех видов предоставляемых услуг, и его размещение в ТРЦ в доступном месте и на интернет-ресурсе ТРЦ.
2. Владельцем ТРЦ и арендодателем по договорам аренды, заключаемым в отношении помещений (торговых мест) ТРЦ является Частная компания открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. (Субфонд 1), владеющая отдельным пулом недвижимого имущества Частной компании открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. в виде ТРЦ в рамках зонтичного фонда, зарегистрированного в соответствии с действующим правом Международного финансового центра «Астана», бизнес идентификационный номер: 240140900138, зарегистрированного по адресу: г. Астана, Казахстан, Мангилик Ел, 55/20, офис 325.
3. Администрацией (Управляющей компанией) ТРЦ является юридическое лицо, учрежденное в соответствии с действующим законодательством РК, привлекаемое арендодателем для оказания Услуг по управлению коммерческой недвижимостью, организации и координации комплекса работ ТРЦ на основании соответствующего договора, а также по эксплуатации и содержанию, благоустройству прилегающих к ТРЦ территорий и земельных участков.
4. Администрация ТРЦ организывает:
 - 1) работу торгового объекта и условия для его функционирования в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, настоящим Регламентом;
 - 2) своевременную уборку и благоустройство территории ТРЦ;
 - 3) обеспечение в ТРЦ санитарно-эпидемиологических требований ежедневной работой собственных или привлекаемых клининговых служб с применением при необходимости специального уборочного оборудования, при условии что технический персонал ТРЦ (клининговой компании) осуществляет хозяйственную деятельность на территории ТРЦ в специальной одежде, а также соблюдает требования Регламента;
 - 4) сервисное обслуживание объектов и мест торговли на территории ТРЦ в части энерго-, водо-, теплоснабжения и подведения Интернета, соответствующими условиями их эксплуатации согласно установленным требованиям в законодательстве Республики Казахстан;
 - 5) принятие мер по поддержанию общественного порядка, пожарной безопасности, организации охраны торгового объекта;
 - 6) размещение вывески при входе на территорию ТРЦ (с указанием режима работы, номеров телефонов администрации ТРЦ);
 - 7) работу по оказанию услуг согласно утвержденному перечню дополнительных услуг и по установленным ценам в соответствии с Регламентом;
 - 8) деятельность субъектов внутренней торговли (арендаторов);
 - 9) работу по предоставлению льгот отдельным категориям граждан по оказываемым услугам администрацией ТРЦ, в том числе в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан;
 - 10) уведомление не менее чем за месяц арендаторов ТРЦ об утверждении перечня дополнительных услуг, в том числе путем размещения в информационной системе;
 - 11) информирование арендаторов ТРЦ по реализации социально значимых продовольственных товаров, о размере предельно допустимых розничных цен на социально значимые продовольственные товары в ТРЦ;

- 12) установку схемы (схем) размещения торговых мест ТРЦ для посетителей, арендаторов, и покупателей ТРЦ;
 - 13) работу по своевременному и полному внесению сведений в информационную систему;
 - 14) представление в информационную систему один раз в год информации арендаторах ТРЦ, сведения о классах товаров, реализуемых в ТРЦ;
 - 15) работу по рассмотрению замечаний и предложений от арендаторов, полученных через социальные сети, через QR-код в информационной системе, и другие каналы связи с ТРЦ, для последующего принятия мер по их устранению и предоставлению результатов рассмотрения заявителю в установленные Регламентом сроки;
 - 16) мониторинг соответствия арендаторов и занимаемых ими помещений требованиям, установленным Регламентом, и размещение итогов мониторинга в информационной системе;
 - 17) размещение QR-кода на каждом арендованном помещении для возможности арендаторам оставлять предложения, жалобы и обращения к руководству торгового объекта.
5. Схема ТРЦ в формате Карты навигации размещается на информационных стендах ТРЦ, размещенных на всех этажах ТРЦ, и сайте ТРЦ. В ТРЦ созданы условия для лиц, с ограниченными возможностями в местах общего пользования, а также на крытых и открытых паркингах ТРЦ. Порядок обслуживания и предоставления каких-либо льгот для отдельных категорий граждан определяется арендатором помещения самостоятельно.
 6. Схемы эвакуации при возникновении аварийных или чрезвычайных ситуаций размещаются внутри ТРЦ в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан и на сайте ТРЦ.
 7. Правила ТРЦ для арендаторов и их сотрудников, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Регламента и самостоятельным документом, являющимся обязательным для соблюдения арендаторами ТРЦ, содержат права, обязанности Арендаторов, запреты и ограничения, график (часы) работы ТРЦ, основные требования к деятельности арендатора в помещении ТРЦ, правила обслуживания посетителей ТРЦ, условия транспортировки и складирования товаров и/или оборудования, уборка и вынос/вывоз мусора, правила по рекламе и маркетингу, правила пользования автостоянкой ТРЦ, основные требования к охране ТРЦ и требования безопасности, правила действия при аварийных и чрезвычайных ситуациях.
 8. Типовая форма договора аренды прилагается к настоящему Регламенту, и содержит в себе условия аренды помещения в ТРЦ, порядок и условия внесения арендной платы, права и обязанности арендатора и арендодателя, их ответственность, порядок и основания расторжения договора аренды, порядок и условия предоставления помещений, оказания услуг, их характеристики, порядок расчета стоимости за их предоставление (ценообразование), содержащий описание основных затрат, включаемых в данную цену, сроки и порядок внесения изменений в цену, и прочие условия.

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ № _____

Казахстан, город Алматы

_____ две тысячи двадцать пятого года

Частная компания открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd., зарегистрированная в соответствии с действующим правом Международного финансового центра «Астана», с регистрационным номером (БИН) 240140900138, расположенная по адресу: 010000, Республика Казахстан, город Астана, проспект Мангилик Ел, 55/20, офис 325, в лице Генерального директора _____ года рождения, ИИН: _____, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны,

и
Товарищество с ограниченной ответственностью «_____», (справка о государственной регистрации юридического лица от _____ года, выдано МЮ РК), БИН _____, находящееся по адресу: _____, в лице _____ г-жи _____, _____ года рождения, место рождения _____, ИИН _____, зарегистрированной по адресу: Республика Казахстан, город _____, ул. _____, дом _____, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если прямо не предусмотрено иное, применяемые в настоящем Договоре термины и определения в тексте настоящего Договора означают следующее:

«ТРЦ»	Торгово–развлекательный центр, общей площадью 115 009,7 (Сто пятнадцать тысяч девять целых, семь десятых) квадратных метров , состоящий из 4 (Четырех) этажей, включающий помещения гипермаркета, кинотеатра, развлекательной зоны, зоны быстрого питания, офисные, административные, торговые и технические помещения и площади, подземный автопаркинг и автопаркинг на прилегающей территории, расположенный на Земельном участке, принадлежащем Арендодателю на праве частной собственности, по адресу: город Алматы, микрорайон Самал-2, д 111 кадастровый номер 20:315:021:322.
«Помещение»	Нежилое помещение № _____, передаваемое Арендодателем во временное возмездное владение и пользование Арендатору на условиях настоящего Договора, с арендуемой площадью _____ (_____ квадратных метра), расположенное на _____ (_____) этаже ТРЦ, согласно Приложению №1 к настоящему Договору.
«Площадь Помещения»	Площадь Помещения по Кадастровому паспорту объекта недвижимости от 08 апреля 2025 года, г. ФНАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г. Алматы» составляет _____ (_____ квадратных метра), замеры Площади проведены по внутренней плоскости стен/перегородок/витрин. Арендатор осуществляет коммерческую деятельность по факту на _____ (_____ квадратных метра) Помещения. Стороны настоящим согласовали о том, что Площадь для расчета Арендной платы и других Платежей по Договору составляет _____ (_____ квадратных метра), по которой замеры Помещения проведены посередине стены/витрины, разделяющей Помещение согласно Рабочему чертежу, который является Приложением №1/1 к настоящему Договору и Принципу измерения площади.

«Принцип Измерения площади»	Площадь Помещения определяется согласно Рабочему чертежу (Приложение «1/1») по следующим принципам: 1) Если Помещение граничит витриной или стеклянным фасадом с Площадями общего пользования, то граница площади Помещения проходит по внешней (соприкасающейся с Площадями общего пользования) плоскости соответственно витрины или стеклянного фасада. 2) Если Помещение граничит стеной с Площадями общего пользования, в частности сервисными проходами и техническими территориями ТРЦ, то граница площади Помещения проходит по внутренней плоскости граничащей стены. 3) Площадь колонн, находящихся в Помещении, входит в расчетную арендную площадь. 4) Если Помещение граничит с арендуемым помещением другого арендатора, то граница площади Помещения проходит посередине стены/витрины/фасада, разделяющих данные помещения.
«Арендодатель»	Арендодателем по настоящему Договору является Субфонд 1 Частной компании открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd., владеющий отдельным пулом недвижимого имущества Частной компании открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. в виде ТРЦ в рамках зонтичного фонда, зарегистрированного в соответствии с действующим правом Международного финансового центра «Астана».
«Акт приема-передачи Помещения»	Документ, подписываемый уполномоченными представителями Сторон и подтверждающий факт передачи Помещения Арендодателем и приема Помещения Арендатором во владение и пользование на условиях Договора, а также подтверждающий факт возврата помещения Арендатором Арендодателю после завершения коммерческой деятельности и/или прекращения действия договора аренды.
«Акт открытия Помещения и начала коммерческой деятельности в Помещении»	Документ, фиксирующий факт открытия Арендатором Помещения для посетителей/клиентов и начала ведения коммерческой деятельности в Помещении Арендатором. Арендатор не вправе осуществлять коммерческую деятельность до подписания обеими сторонами настоящего Акта.
«Дата начала аренды»	Дата подписания Акта приема-передачи Помещения.
«Дата начала оплаты платежей»	Дата начала начисления и оплаты Арендной платы и возмещения Коммунальных платежей осуществляются с даты подписания Акта приема-передачи помещения, не позднее «___» _____ 2025 г.
«Дата окончания аренды»	Дата истечения срока аренды Помещения, а именно: в 23 часа 59 минут «___» _____ г.
«Правила ТРЦ»	Руководство для Арендаторов и работников Арендатора по функционированию ТРЦ. Организация и контроль соблюдения Правил Арендаторами осуществляется Арендодателем. Правила являются обязательными для применения и исполнения Арендаторами или Субарендаторами (далее – Арендатор) независимо от их организационно-правовой формы собственности, работниками, агентами, контрагентами, гражданами Республики Казахстан, иностранными гражданами, лицами без гражданства, осуществляющими свою деятельность на Территории ТРЦ, а также их посетителями.
«Площади общего пользования»	Части здания ТРЦ и прилегающей к нему территории, предоставляемые в общее пользование арендаторам ТРЦ на условиях Правил ТРЦ, в том числе:

	транспортные и пешеходные подъезды и подходы по прилегающей территории, проходы и коридоры в здании ТРЦ, лестничные клетки, лифты (грузовые и пассажирские), эскалаторы, погрузочные площадки, пожарные лестницы, туалеты, предназначенные для общего пользования, места установки и содержания оборудования, места сбора и удаления отходов и т.д., за исключением тех из них, которые переданы в исключительную аренду одному или нескольким Арендаторам или предназначены для служебного пользования Арендодателя/Управляющей компании, или которые иным образом не предназначены для общего пользования или пользования вообще.
«Целевое назначение Помещения»	Целевое использование помещения, включающее в себя: 1) _____ (бренд, товарный знак); 2) аренда под магазин брендов (вид деятельности).
«Инженерные сети, системы и оборудование»	Инженерные сети и системы (включая линии, сети и системы водоснабжения, электроснабжения, кондиционирования, вентиляции, теплоснабжения, холодоснабжения и охлаждения, канализации, пожарной сигнализации, связи, приема сигналов, освещения и т.д.) и инженерное оборудование и их составляющие, принадлежащие Арендодателю на праве собственности и являющиеся частью ТРЦ.
«Арендная плата»	Денежное вознаграждение, уплачиваемое Арендатором в пользу Арендодателя за предоставление Помещения во владение и пользование в соответствии с настоящим Договором, которая состоит из Базовой арендной платы и Переменной арендной платы. Такая Арендная плата является доходом Арендодателя, получаемого в результате осуществления им инвестиционной деятельности.
«Коммунальные услуги»	Совокупность услуг, оказываемых соответствующими поставщиками в целях обеспечения надлежащего функционирования, как Помещения, так и в целом ТРЦ мест общего пользования (далее «МОП»), и включающих в себя: электроснабжение, отопление, водоснабжение (горячая и холодная) и канализация (горячая и холодная вода).
«Обеспечительный платеж»	Обеспечение, вносимое и пополняемое Арендатором в сроки, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором в целях гарантирования/обеспечения надлежащего и своевременного исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору.
«Работы Арендатора»	Весь объем работ, планируемых к выполнению Арендатором внутри Помещения в соответствии с утвержденной Арендодателем Строительной документацией и Приложением №6 к настоящему Договору.
«Процент с Оборота»	Денежная сумма, полученная в результате умножения Оборота Арендатора с учетом НДС за Оборотный период на Процент, которая составляет ____% (_____ процентов).
«Переменная арендная плата»	Денежная сумма, возникшая как положительная разница между суммой Процента с Оборота, с учетом НДС, и суммой Базовой арендной платы, с учетом НДС, за Оборотный период при условии превышения Процента с оборота суммы базовой арендной платы.
«Оборот Арендатора» («Оборот»)	Общая сумма денежных/неденежных средств, полученная Арендатором в наличной или безналичной форме от всех розничных продаж товаров/работ/услуг в Помещении, включая сумму от продажи через интернет с использованием арендуемого Помещения и продажи подарочных сертификатов, установленной и зарегистрированной в Помещении, с учетом НДС/или с учетом расчетного НДС, в случае, если Арендатор не

	зарегистрирован уполномоченном органе как плательщик НДС, в том числе сумма бонусов и сертификатов, определяющаяся как максимальная сумма, полученная из данных документации всей контрольно-кассовой техники Арендатора, а также данных, полученных с помощью Автоматической системы сбора продаж, либо данных полученных с помощью Модуля ручной загрузки данных.
«Оборотный период»	Период времени продолжительностью 1 (один) календарный месяц. Первый Оборотный период может быть менее 1 (одного) календарного месяца – он начинается исчисляться с даты открытия Помещения Арендатора для посетителей и заканчивается последним днём месяца, в котором произошло открытие Помещения Арендатора для посетителей.
«Рабочий день»	Любой день, за исключением выходных, а также предусмотренных действующим законодательством Республики Казахстан праздничных дней.
Ре-концепт Магазина	Обновление дизайна магазина в соответствии с последней концепцией бренда, указанного в Целевом назначении, в случае если такая концепция изменилась, а также отдельных его зон, в том числе обновление напольного покрытия, настенного покрытия, торгового оборудования, освещения, входной группы, витражей и дизайн Интерьера
«Управляющая Компания»	Юридическое лицо, учрежденное в соответствии с действующим законодательством РК, привлекаемое Арендодателем для оказания Услуг по управлению коммерческой недвижимостью, организации и координации комплекса работ ТРЦ на основании соответствующего договора, а также по эксплуатации и содержанию, благоустройству прилегающих к ТРЦ территорий и Земельных участков.
«Приложения»	<ol style="list-style-type: none"> 1) Приложение №1 «План помещения в ТРЦ», Приложение №1/1 «Рабочий чертеж помещения»; 2) Приложение №2 «Технические характеристики Помещения»; 3) Приложение №3 «Акт приема-передачи Помещения», Приложение №3.1. «Акт открытия и начала коммерческой деятельности в Помещении»; 4) Приложение №4 «Акт приема-передачи Правил ТРЦ»; 5) Приложение №5 «Штрафы и неустойки»; 6) Приложение №5.1. «Порядок сверки выявленных расхождений по оборотам Арендатора»; 7) Приложение №6 «Руководство по выполнению проектных и строительных работ»; 8) Приложение №7 «Возмещение расходов за оборудование и работ для Арендатора»; 9) Приложение №8 «Отчет по оборотам товаров и услуг, реализованных в Арендуемом Помещении». 10) Приложение №9 «Управленческий отчет о прибылях и убытках Арендатора»; <p>Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Каждое из вышеуказанных Приложений надлежащим образом согласовано и утверждено Сторонами путем их подписания уполномоченными представителями Сторон и скрепления печатями Сторон.</p>

2. ПРЕДМЕТ И СРОК ДОГОВОРА.

- 2.1.** В сроки и на условиях настоящего Договора Арендодатель передает по Акту приема-передачи во временное возмездное владение и пользование Помещение Арендатору, а Арендатор обязуется принять Помещение, вести коммерческую деятельность в соответствии с его Целевым назначением

и оплачивать Арендную плату и другие Платежи, предусмотренную настоящим Договором в соответствии с условиями настоящего Договора и Приложений к нему.

- 2.2. Начало аренды помещения по настоящему Договору исчисляется с «__» _____ 2025 года. Срок аренды помещения составляет _____ (_____) лет. По истечении Срока аренды и при условии его неукоснительного исполнения Сторонами, Договор может быть продлен на новый согласованный Сторонами срок. О намерении продления договора на новый срок Арендатор письменно извещает Арендодателя не позднее, чем за 6 (Шесть) календарных месяцев до истечения Срока аренды. При достижении согласия касательно условий продления Срока аренды Стороны оформляют соответствующее дополнительное соглашение к Договору.
- 2.3. В случае, если Арендатор остается в Помещении по истечении срока аренды без заключения письменного Договора Сторонами о продлении или возобновлении Аренды и без возражения со стороны Арендодателя, то такое продолжающееся занятие Помещения рассматривается как Аренда на неопределенный срок в соответствии с условиями и положениями настоящего Договора.
- 2.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что уведомлен о том, что здание ТРЦ и Земельный участок находятся в залоге в банке второго уровня и могут быть переданы в залог/перезалог без согласия Арендатора, и по ним могут выставляться требования залогодержателя. Также имеется Соглашение АО «Народный банк Казахстана» №16-13389 от 03.07.2024 года на подписание настоящего Договора.
- 2.5. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель обеспечивает надлежащее функционирование, как Помещения, так и в целом ТРЦ, включающее в себя доставку до помещения Арендатора электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения (канализация) от поставщиков услуг, содержание, эксплуатацию, охрану ТРЦ и Площади общего пользования и Земельного участка, обслуживание инженерных сетей/систем наружного и внутреннего оборудования ТРЦ, включая замену имущества, находящегося на Площадях общего пользования, уборку территории ТРЦ и Земельного участка, вывоз ТБО, дезинсекцию, дератизацию.
- 2.6. Арендодатель привлекает для управления торгово-развлекательным центром и представления его интересов перед Арендатором управляющую компанию ТОО «TS Property Management», БИН 200640013557. Вся письменная и электронная переписка в рамках настоящего Договора, инициированная и/или подписанная ТОО «TS Property Management», имеет юридическую силу.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Арендная плата состоит из базовой арендной платы и переменной арендной платы.

3.1.1. **Базовая арендная плата** рассчитывается из ставки арендной платы, подлежащей уплате Арендатором Арендодателю за 1 (Один) квадратный метр площади Помещения и составляющей ____ (_____) тенге в год, без учета НДС.

3.1.2. **Переменная арендная плата** означает ежемесячную сумму положительной разницы между суммой Процента с оборота и размером Базовой арендной платы за Обратный период. В частности, если в соответствующем Обратном периоде сумма Процента с оборота превысит размера Базовой арендной платы за Обратный период, то Арендная плата будет увеличиваться в соответствующем Обратном периоде на сумму положительной разницы между суммой Процента с оборота и суммой Базовой арендной платы за Обратный период.

Если в соответствующем Обратном периоде сумма Процента с оборота не превысит размера Базовой арендной платы за Обратный период, то разница между суммой Процента с оборота и размером Базовой арендной платы за соответствующий Обратный период не учитывается в определении суммы Арендной платы. Порядок оплаты Арендатором дополнительного счета Арендодателя ввиду корректировки Арендной платы на сумму положительной разницы предусмотрен пунктом 3.2 Договора.

3.1.3. Арендная плата определяется следующей формулой:

$$АП = БАП + ПАП$$

где:

«АП» означает Арендную плату.

«БАП» означает базовую арендную плату, определяемую как: $БАП = САП * ПП$

«САП» означает ставку Арендной платы, подлежащую уплате Арендатором Арендодателю за 1 (один) квадратный метр Площади Помещения.

«ПП» означает Площадь Помещения.

«ПАП» означает Переменную арендную плату.

- 3.1.4.** Базовая арендная плата оплачивается Арендатором с даты начала аренды, ежемесячно, до 5 (Пятого) числа текущего месяца в порядке 100% предоплаты за текущий месяц. Размер базовой арендной платы на каждый месяц с учетом положений пункта 3.5 настоящего Договора устанавливается в выставленном Арендодателем счете, который отправляется Арендатору электронным сообщением по адресу, указанному в подпункте 3.8.5. настоящего Договора и в порядке, предусмотренным подпунктом 3.8.4. Договора.
- 3.1.5.** В случае просрочки Арендатором оплаты Базовой арендной платы и/или Переменной арендой платы по выставленному счету, Арендодатель вправе выставить счет на доплату в соответствии с условиями пункта 3.5. настоящего Договора в случае увеличения курса на день выставления дополнительного счета, которая подлежит оплате Арендатором в течение 3 (трех) банковских дней с момента получения счета.
- 3.1.6.** Начиная со второго и каждого последующего года аренды в течение Срока аренды, Арендодатель вправе не чаще одного раза в год в одностороннем порядке увеличивать сумму Базовой арендной платы на наступивший календарный год на **10% (Десять процентов)** от суммы Базовой арендной платы за предыдущий год, на что Арендатор настоящим дает согласие. О повышении суммы Базовой арендной платы в этом случае Арендатор будет уведомлен Арендодателем письменно, не позднее 5 (пяти) дней до начала действия таких изменений. Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору в этом случае не является обязательным.
- 3.2. Переменная арендная плата:**
- 3.2.1.** Если в соответствующем Оборотном периоде сумма Процента с Оборота превысит размер базовой арендной платы за Оборотный период, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю сумму положительной разницы в следующем порядке:
- 1) положительная разница между суммой Процента с Оборота и размером базовой арендной платы за Оборотный период выплачивается Арендатором один раз в месяц;
 - 2) при расчетах между Сторонами в платежно-расчетных документах сумма Переменной арендной платы, подлежащей оплате Арендатором, должна быть отражена отдельно;
 - 3) Переменная арендная плата оплачивается на основании счета, выставленного Арендодателем, в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения счета.
- 3.2.2.** Если в соответствующем Оборотном периоде сумма Процента с Оборота не превысит размера базовой арендной платы за Оборотный период, то Переменная арендная плата за соответствующий Оборотный период не начисляется и не выплачивается
- 3.3. Обеспечительный платеж:**
- 3.3.1.** Обеспечительный платеж составляет сумму, эквивалентную размеру Базовой арендной платы за **3 (Три)** месяца с учетом НДС, который должен быть перечислен Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) банковских дней с даты подписания настоящего Договора с применением индексации на дату платежа согласно пункту 3.5. настоящего Договора. В случае просрочки Арендатором оплаты Обеспечительного платежа по выставленному счету, Арендодатель вправе выставить счет на доплату в соответствии с условиями пункта 3.5 настоящего Договора в случае увеличения курса К2 на день выставления дополнительного счета, подлежащий оплате в течение 3 (трех) банковских дней с момента получения Арендатором.
- 3.3.2.** Арендодатель вправе при досрочном расторжении/прекращении настоящего Договора изъять/обратить в свою собственность из суммы Обеспечительного платежа любые суммы, причитающиеся ему на дату расторжения/прекращения Договора, в том числе: суммы, погашающие непогашенную задолженность Арендатора в отношении любых платежей по настоящему Договору, в т.ч. компенсации за досрочное расторжение настоящего Договора и неустоек, и/или компенсирующие любой документально подтвержденный ущерб Арендодателя включая Помещению, зданию ТРЦ любой его части или прилегающей территории, причиненный Арендатором, иными лицами (как указано в настоящем Договоре) или от его/их оборудования, и/или погашающие ответственность Арендодателя перед третьими лицами в случаях и на условиях, предусмотренных настоящим Договором или нормами действующего законодательства. В указанном случае Арендодатель направляет в адрес Арендатора соответствующее письменное уведомление с указанием основания и суммы изъятия. Арендодатель не выплачивает Арендатору какие-либо проценты (вознаграждение) за пользование суммой Обеспечительного платежа.

В случае расторжения Договора в соответствии с п. 7.5 и 7.12 настоящего Договора, сумма Обеспечительного платежа выступает исключительно суммой удерживаемого штрафа за досрочное расторжение Договора по вине Арендатора, и не подлежит направлению для погашения других задолженностей Арендатора.

- 3.3.3.** В течение всего срока действия настоящего Договора Арендатор обязан поддерживать величину Обеспечительного платежа в размере, предусмотренном пунктами 3.1.1. и 3.1.6. настоящего Договора, определяемой и рассчитываемой согласно условиям пункта 3.3.1. с применением индексации платежа по пункту 3.5. настоящего Договора.
- 3.3.4.** В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по причинам, не указанным в подпункте 3.3.5. настоящего пункта, сумма Обеспечительного платежа подлежит возврату Арендатору в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента такого прекращения и подписания Акта сдачи-приема (возврата) Помещения, если иное прямо не предусмотрено соглашением о расторжении настоящего Договора (в случае его заключения). Возврат суммы Обеспечительного платежа (части суммы) осуществляется Арендодателем на основании письма от Арендатора с указанием полных банковских реквизитов и только после изъятия/обращения в свою собственность всех сумм, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора и не уплаченных им (см. п.3.3.2 настоящего Договора);
- 3.3.5.** В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине и/или инициативе Арендатора (кроме случаев отказа Арендатора от настоящего Договора согласно п. 7.13 настоящего Договора), и/или по причине, возникшей на стороне Арендатора (в том числе в случае отказа Арендодателя от настоящего Договора по такой причине или по основанию, возникшему вследствие такой причины), либо вследствие банкротства/ликвидации Арендатора, сумма Обеспечительного платежа не подлежит возврату Арендатору и переходит в собственность Арендодателя в полном объеме в качестве Штрафа.

3.4. Оплата возмещения за коммунальные услуги:

- 3.4.1.** Арендатор ежемесячно с Даты передачи Помещения по Акту приема-передачи компенсирует фактические затраты Арендодателя на оплату Коммунальных услуг, потребленных в Помещении и местах общего пользования ТРЦ в целом, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения Арендатором соответствующих счетов.
- 3.4.2.** Сумму за коммунальные услуги за места общего пользования ТРЦ Арендодатель рассчитывает на пропорциональной основе, исходя из соотношения площади Помещения к арендованной площади ТРЦ в целом. Сумма возмещения коммунальных услуг в Помещении если в нем установлены индивидуальные приборы учета потребления Коммунальных услуг, рассчитывается на основании показаний данных приборов учета в соответствии с тарифами, установленными поставщиками указанных услуг. В случае, если в Помещении не установлены индивидуальные приборы учета потребления Коммунальных услуг, расчёт коммунальных услуг производится согласно расчету за Места общего пользования, предусмотренного настоящим пунктом.

В связи с отсутствием индивидуальных приборов учета потребления Коммунальных услуг (отопление, водоснабжение и канализация (горячая и холодная вода), электроэнергия за МОП и отопления в Помещении, расчет возмещения этого вида Коммунальных услуг производится согласно вышеуказанным условиям настоящего пункта.

- 3.4.3.** В случае, если договоры на предоставление отдельных Коммунальных услуг будут заключены Арендатором самостоятельно, то оплата производится Арендатором на основании счетов, выставляемых непосредственными поставщиками Коммунальных услуг, в сроки, указанные в счетах, а если они не указаны, то в сроки, установленные соответствующими поставщиками. При этом Арендатор ежемесячно представляет документальное подтверждение факта полной и своевременной оплаты Коммунальных услуг не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня оплаты, но не позднее окончания текущего месяца.

Все расчетные показатели, подлежащие начислению согласно условиям настоящего Договора, за исключением расчета Переменной Арендной Платы, указаны без НДС и любых других налогов (если применимо), которые могут взиматься, и подлежат оплате в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. При выставлении счетов и выписке счетов-фактур Арендодатель рассчитывает и начисляет НДС и другие применимые налоги на сумму рассчитанных доходов. При осуществлении платежей Арендатор уплачивает суммы с НДС и другими применимыми налогами. Арендатор самостоятельно исчисляет и уплачивает все налоги,

которые он должен оплатить в связи с заключением и исполнением настоящего Договора в соответствии с требованиями Законодательства РК.

3.5. Индексация платежей. Все суммы, предусмотренные настоящим Договором и Приложениями к Договору, за исключением платежей за Коммунальные услуги, по настоящему Договору подлежат индексации по следующей формуле:

Соответственно Y:

$Y = X \text{ тенге} \times (K2:K1)$, где:

X – составляет размер платежа, обеспечения и иной суммы, установленных настоящим Договором;

K1 – составляет _____ - тенге (курс доллара США, установленный сторонами для учета);

K2 – составляет коммерческий курс продажи доллара США для юридических лиц, установленный банком второго уровня, кредитующим и/или обслуживающим Арендодателя, по отношению к тенге на день выставления счета;

В случае если K2 на день выставления счета меньше K1, то вышеуказанная формула не применяется и Y становится равным X;

Стороны признают, что отсылка на курс доллара США, используемая в настоящем пункте Договора, не является определением цены Договора (сумм платежей по настоящему Договору) в долларах США, а служит лишь единицей расчета, используемой Арендодателем при определении коэффициента индексации платежа.

3.6. Стороны признают, что обязательства из настоящего Договора являются долгосрочными в связи, с чем соглашаются, что все платежи, предусмотренные настоящим Договором, корректируются Арендодателем в соответствии с условиями пункта 3.5. настоящего Договора.

3.7. Автоматизированная система сбора продаж.

3.7.1. Арендатор обязуется осуществить подключение системы фискализации данных продаж, включая контрольно-кассовые машины (далее – «ККМ»), используемых в Помещении Арендатора к Автоматизированной системе сбора продаж (далее - «АССП») на весь срок аренды с даты начала ведения Арендатором коммерческой деятельности в Помещении. В случае подтверждения технических причин невозможности установки АССП Арендатор обязуется установить и использовать Модуль «Ручной ввод продаж» (далее – «Модуль Ручной Загрузки»).

3.7.2. Арендатор предоставляет данные о товарооборотах с каждой ККМ или других систем учета, установленных в Помещении, с детализацией по каждой кассовой операции не реже одного раза в сутки и не позднее 10 часов 00 минут суток, следующих за отчетными, посредством подключения Клиентского модуля к базе данных ККМ, кассового сервера или сервера товаро-учетной системы. В случае использования Модуля Ручной Загрузки предоставлять информацию со всех ККМ, используемых в Помещении Арендатора, включая информацию о продажах независимо от формы оплаты путем загрузки ее в Модуль Ручной Загрузки, с детализацией до каждой кассовой операции не реже одного раза в неделю и не позднее 12 часов 00 минут суток, следующих за отчетной неделей, посредством выгрузки данных файлом по установленной форме или с помощью ручного ввода, в зависимости от выбранного метода согласно условиям Договора о предоставлении доступа и обслуживанию Модуля Ручной Загрузки.

3.7.3. В случае сбоя работы АССП Арендатор обязуется в течение 1 (Одного) рабочего дня со дня сбоя работы АССП письменно уведомить Арендодателя о сбое, также в течение 2 (Двух) рабочих дней предоставить недостающую информацию самостоятельно и в случае запроса Арендодателя и выгрузить данные в АССП в течение 1 (одного) рабочего дня после восстановления работы, а случае невозможности загрузки данных в Модуль Ручной Загрузки АССП в связи с неисправностью работы Модуля Ручной Загрузки (сбоя работы АССП), Арендатор обязуется в кратчайшие сроки предоставить недостающую информацию и обеспечить осуществление загрузки данных по всем продажам в Помещении за недостающий период в течение 1 рабочего дня после восстановления работы Модуля Ручной Загрузки.

3.7.4. Арендатор по первому требованию Арендодателя, обязуется предоставлять последнему для сверки детализированный отчет по всем ККМ и/или другим системам учета, а также иную информацию, позволяющую установить размер выручки Арендатора в Помещении с детализацией до каждой кассовой операции.

3.7.5. Во избежание разногласий при проверке достоверности информации об оборотах Арендатора, Стороны, в дополнение к мероприятиям, указанным в настоящем пункте 3.7. и подпункте 4.2.5. Договора, согласовали Порядок сверки выявленных расхождений в редакции согласно Приложению №5.1. к настоящему Договору.

3.8. Условия взаиморасчетов.

3.8.1. Стороны решили считать, что любой платеж по настоящему Договору произведен надлежащим образом и сумма такого платежа получена в установленный срок, если уплаченная сумма зачислена на корреспондентский счет Арендодателя не позднее истечения срока, установленного соответствующей статьей настоящего Договора. В том случае, если любой платеж или любая его часть не получена в вышеуказанном порядке в указанный срок, на сумму таких просроченных платежей или его части может быть начислена штрафная неустойка в размере, установленном соответствующей статьей настоящего Договора. При этом требование оплаты неустойки является правом, а не обязанностью соответствующей Стороны.

Оплата неполного месяца осуществляется пропорционально части месяца, в течение которой Арендатор занимает Помещение.

3.8.2. Все взаиморасчёты между Сторонами по настоящему Договору производятся в национальной валюте РК – тенге, в безналичной форме. При проведении взаиморасчетов Стороны используют банковские реквизиты, предусмотренные статьей 14 настоящего Договора, если иное прямо не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору, либо соответствующим официальным письменным уведомлением любой из Сторон. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает расходы и комиссии своего банка.

3.8.3. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем порядке применить следующий порядок учета и принятия платежей, поступающих от Арендатора (вне зависимости от назначения платежа, указанного в соответствующем счете на оплату), на что Арендатор настоящим дает согласие:

Денежные средства, поступающие от Арендатора Арендодателю согласно условиям настоящего Договора, поступают и считаются поступившими Арендодателю в следующей очередности (до полного погашения соответствующей очереди):

- 1) возмещение убытков и иного вреда, выплата штрафов, пени, неустоек по настоящему Договору;
- 2) погашение наиболее ранней задолженности по всем видам платежей за предыдущие периоды (месяцы);
- 3) платежи за текущий период (месяц).

3.8.4. В соответствии со статьей 412 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет», Законом Республики Казахстан «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», «Об утверждении Правил выписки счета-фактуры в электронной форме» (Приказ №370 от 22.04.2019г. Министра финансов РК) Стороны установили, что Счет-фактура и Акт выполненных работ за предыдущий месяц в электронной форме выписывается в информационной системе электронных счетов-фактур (далее «ИС ЭСФ») в порядке и по форме, которые определены уполномоченным органом. Акт выполненных работ считается Арендатором принятым и подписанным с момента получения статуса «Доставлено», а начисленные платежи подлежат оплате Арендатором. Арендодатель подготавливает ежемесячно Акт выполненных работ за предыдущий месяц до 3 числа текущего месяца. Арендодатель подготавливает Акт сверки ежеквартально до 5 числа текущего месяца за предыдущий квартал, а Арендатор обязуется подписать и вернуть экземпляр Арендодателя в течение 3 (Трех) дней в бумажном носителе.

3.8.5. Счета, выставяемые Арендодателем для оплаты платежей по фиксированным ставкам, Арендодатель направляет по рассылке электронным сообщением на электронный адрес: _____ с 24-го по 27-е числа текущего месяца. Несвоевременное получение или неполучение счета не освобождает Арендатора от выполнения своих обязанностей в установленные Договором сроки. Арендодатель подготавливает и выставляет Арендатору счета на оплату платежей за следующий месяц за 5 банковских дней до начала следующего месяца. Акт выполненных работ за коммунальные услуги Арендатор получает с 13-го по 17-е числа текущего месяца за предыдущие месяцы.

3.8.6. Арендодатель начисляет, а Арендатор оплачивает Арендную плату и другие Платежи до момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Помещения.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. передать Помещение по Акту приема-передачи Помещения при условии оплаты Арендатором Обеспечительного платежа, установленного настоящим Договором, а также после согласования Арендодателем Эскизного проекта в порядке, установленном настоящим Договором, а Арендатор обязуется принять Помещение при условии готовности Помещения к передаче;

- 4.1.2. обеспечить доступ Арендатора в Помещение для его аренды в соответствии с его Целевым назначением и в рамках режима работы ТРЦ, если иное не установлено дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору;
- 4.1.3. принимать меры по обеспечению безопасности в здании ТРЦ, соразмерные с обычными мерами безопасности в зданиях подобного рода, путем привлечения специализированной охранной организации на основании соответствующего договора на оказание охранных услуг;
- 4.1.4. обеспечить ТРЦ и Помещение электроэнергией, водой, услугами канализации, необходимых и достаточных для использования Помещений по их назначению, определенному Договором. Арендодатель также обязуется прилагать разумные усилия по поддержанию требуемой температуры и влажности, надлежащей работы общей принудительной вентиляции и систем пожарной безопасности Арендодателя. Арендодатель обязуется обеспечивать беспрепятственное и непрерывное использование Арендатором Помещений по их назначению, определенному Договором, для чего в том числе обеспечивает обслуживание ТРЦ и осуществляет управление им.
- 4.2. Права Арендодателя:**
- 4.2.1. требовать от Арендатора надлежащего своевременного внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, и надлежащего выполнения всех иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором;
- 4.2.2. В случае систематических нарушений Арендатором сроков оплаты любых платежей, предусмотренных настоящим Договором более чем на 30 (Тридцать) календарных дней, Арендодатель вправе ограничить доступ к арендуемому Помещению и опечатать Помещение. При этом, Арендатору запрещен вывоз товара и/или любого другого имущества из арендуемого Помещения до полной оплаты образовавшейся задолженности;
- 4.2.3. осуществлять контроль за надлежащим исполнением Арендатором своих обязанностей по содержанию в исправном состоянии и безопасной эксплуатации Помещения, находящихся в нем инженерных сетей и коммуникаций; по соблюдению Арендатором санитарных, противопожарных норм, правил эксплуатации электроприборов и электроустановок, техники безопасности и охраны труда, правил торговли (реализации), хранения, складирования товаров и т.д. Для достижения вышеизложенных целей Арендодатель вправе проводить плановые и внеплановые проверки Помещения, порядка и способа его использования. При выявлении нарушений Арендатора в результате проведенных проверок составлять акты и иные документы, которые становятся обязательными к исполнению Арендатором, и требовать устранения выявленных нарушений;
- 4.2.4. предъявлять требования к Арендатору в отношении размера, расположения, содержания и внешнего вида вывесок, баннеров, рекламы, их совместимости с концепцией ТРЦ, а также требовать устранения несоответствия в согласованный срок;
- 4.2.5. на мероприятия и действия, направленные на проверку достоверности информации об оборотах Арендатора, включая, но не ограничиваясь, совершение контрольных закупок, использование метода «тайного покупателя», аудит торговой документации, связанной с подтверждением товарооборота (чеки, отчеты контрольно-кассовых аппаратов, прочие записи и документы о продажах, либо подтверждающие обороты и т.д.), проверку бухгалтерской документации, связанной с подтверждением товарооборота, присутствие наблюдателя в магазинах, фиксацию продаж, (снятие) в присутствии представителя Арендатора представителем Арендодателя X-отчетов (промежуточных отчетов) с контрольно-кассовых аппаратов без ущерба коммерческой деятельности Арендатора. Арендатор дает согласие на осуществление таких действий Арендодателем. В случае возникновения между Сторонами спора, вытекающего из настоящего Договора, разрешение которого будет происходить в судебных органах, доказательства, добытые посредством осуществления действий Арендатора, указанные в настоящем пункте, признаются Сторонами достоверными и допустимыми;
- 4.2.6. требовать соблюдения Арендатором и его работниками Правил ТРЦ. Арендодатель в любое время в течение всего срока действия Договора, в одностороннем порядке вправе изменять, дополнять или уточнять Правила для Арендаторов ТРЦ с письменным уведомлением об этом Арендатора. В данном случае, Сторонами не требуется внесение каких-либо изменений и дополнений в Договор.
- 4.2.7. в согласованное время с письменным уведомлением Арендатора, также при необходимости доступа Арендодателя к инженерным сетям и проведения ремонтных работ внутри помещения, проводить все необходимые ремонтные работы и профилактику инженерных сетей, систем и оборудования как на территории ТРЦ, так и на прилегающей территории (в том числе, приостанавливать, изменять, обновлять или заменять любое оборудование, инженерные сети,

- системы или оборудование, изменять планировку, отделку и декорации ТРЦ, его помещений и прилегающей территории, подходы и подъезды к зданию ТРЦ и т.д.);
- 4.2.8. в случае наступления экстренных/аварийных ситуаций на беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение, при необходимости со вскрытием Помещения, с правом прекращения доступа Арендатора к Коммунальным услугам/подачи Коммунальных услуг и без уведомления Арендатора. Данное условие о праве доступа также распространяется на любое лицо, проводящее ремонтные работы в Помещении в присутствии представителя Арендодателя. В случае вскрытия Помещения составляется Акт вскрытия, который подписывается присутствующими при этом представителями Сторон и/или третьих лиц;
- 4.2.9. приостановить коммерческую деятельность ТРЦ и доступ в ТРЦ, в Помещение по требованию уполномоченных государственных органов в случае возможной опасности возникновения пожара, взрыва в здании ТРЦ и/или на прилегающей территории, с целью сохранности жизни людей, а также, если Арендодатель считает это необходимым для предотвращения возникновения неблагоприятных последствий. 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;
- 4.2.10. посещать Помещение с потенциальными арендаторами Помещения, в течение 6 (Шести) месяцев до истечения Срока аренды с предварительным извещением Арендатора о времени такого посещения не менее чем за 2 (Два) дня до посещения. Такое посещение не означает нарушение прав Арендатора на аренду Помещения на условиях настоящего Договора.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор обязуется:

- 5.1.1. Арендатор обязуется начать и завершить строительно-отделочные работы в Помещении в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и начать коммерческую деятельность не позднее «___» _____ 202__ г. В случае не завершения Арендатором Работ к указанному сроку и задержки начала коммерческой деятельности Помещения, Арендатор оплачивает Арендную плату и коммунальные услуги за места общего пользования в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 5.1.2. выполнить все Работы Арендатора по предоставлению проектной документации и строительно-отделочных работ согласно Приложению №6 к настоящему Договору, а также в соответствии со Строительной документацией, утвержденной Арендодателем, и условиями настоящего Договора;
- 5.1.3. не позднее, чем за 2 (Два) дня до даты открытия Помещения и начала коммерческой деятельности Стороны совместно проводят обследование Помещения с целью обеспечения полной готовности Помещения к эксплуатации в соответствии с его Целевым назначением, включая, но, не ограничиваясь: монтаж Оборудования и все необходимые пуско-наладочные работы завершены; витрины, стеллажи и все иное торговое оборудование смонтировано, размещено и укомплектовано достаточным количеством товаров, полная готовность и настройка Автоматической системы сбора продаж, либо Модуля ручной загрузки, камер подсчета посетителей системы Арендодателя;
- 5.1.4. в случае выявления каких-либо дефектов и недостатков в Помещении Арендатор обязуется устранить выявленные дефекты и недостатки в течение 2 (Двух) дней с момента проведения осмотра Помещения, после чего Сторонами проводится повторное обследование. Работы Арендатора, включая устранение недостатков, должны быть выполнены в полном объеме и окончательно за 1 (Один) день до даты открытия Помещения и начала коммерческой деятельности. В случае не устранения выявленных недостатков и/или не завершения Работ Арендатора осуществление коммерческой деятельности Арендатора в Помещении запрещается;
- 5.1.5. в случае необходимости проведения Арендатором ремонтно-отделочных работ в помещении стороны согласились о том, что для разработки проектной документации/Рабочего проекта, также все необходимые ремонтно-отделочные работы в Помещении проводятся силами лицензированной подрядной компанией, рекомендованной Арендодателем. Арендатор обязуется для выполнения Работ и разработки проектной документации/Рабочего проекта заключить договор подряда с рекомендованной компанией и предоставить копию подписанного договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания. При этом Стороны согласились, что Арендодатель не несет какой-либо материальной и иной ответственности за действия подрядной компании по исполнению условий договора подряда, не привлекает Арендодателя к судебным

разбирательствам. Условие указанное выше преследует цель снижения рисков в ТРЦ и никак не ограничивает права и возможности Арендатора;

- 5.1.6. без предварительного письменного согласия Арендодателя Арендатор не вправе сдавать Помещения в субаренду, предоставлять Помещения в пользование третьим лицам или передавать иным образом свое право пользования Помещениями третьим лицам, а также использовать полученные по Договору права по пользованию Помещениями в качестве обеспечения исполнения каких-либо своих обязательств, или передавать Помещения какому-либо лицу в доверительное управление;
- 5.1.7. Обеспечить соблюдение персоналом рабочего режима ТРЦ и Правила ТРЦ. Арендатор обязуется соблюдать требования противопожарной безопасности и санитарно-эпидемиологические нормы;
- 5.1.8. в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Арендодателя заключить договор/договоры об оказании услуг связи с предложенным Арендодателем оператором связи. В случае нарушения Арендатором условий настоящего пункта Арендодатель не несет ответственности за отсутствие связи в Помещении;
- 5.1.9. незамедлительно по уведомлению Арендодателя обеспечить свободный доступ представителям Арендодателя (в том числе, пришедшим с ними третьим лицам) в Помещение к любым инженерным системам и коммуникациям ТРЦ, пожарным эвакуационным люкам, пожарным гидрантам, инженерному оборудованию и т.д., которые располагаются в Помещении, в т.ч. для ремонта и/или профилактики;
- 5.1.10. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед потребителями и контролирующими органами за качество реализуемых товаров и/или оказываемых услуг;
- 5.1.11. Арендатор обязуется заключить Договор на сервисное и техническое обслуживание систем пожаротушения, пожарной сигнализации и речевого оповещения с рекомендованной Арендодателем сервисной компанией, имеющей сертификацию на обслуживание установленного в ТРЦ оборудования в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня заключения Договора аренды помещения. Систематическое сервисно-техническое обслуживание систем пожаротушения и пожарной сигнализации, установленного в арендованном Помещении, должно проводиться не менее 1 раза в месяц. В случае не заключения указанного договора в установленные сроки либо отказа Арендатора от заключения Договора на проведение сервисно-технического обслуживания, Арендодатель в одностороннем порядке вправе организовать сервисно-техническое обслуживание систем пожаротушения, пожарной сигнализации и речевого оповещения, а Арендатор обязуется компенсировать стоимость таких затрат Арендодателю в полном объеме в сроки на основании письменного требования с предоставлением документально подтвержденных затрат с выплатой штрафа в размере и в сроки согласно Приложению №5;
- 5.1.12. Арендатор обязуется заключить договор на сервисное техническое обслуживание и выполнять чистку жируловителей ежемесячно и вывозить содержимое не реже три раза в месяц. За нарушение Арендатором указанных требований Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты штрафа в соответствии с условиями, предусмотренными Приложением №5 к Договору аренды;
- 5.1.13. в случае причинения каких-либо повреждений ТРЦ либо Помещению Арендатором, его представителями, работниками, незамедлительно устранить их собственными силами с использованием материалов, средств и рабочей силы, согласованных с Арендодателем. При этом, повреждения инженерных сетей, систем и/или оборудования в Помещении устраняются силами со стороны Арендодателя, а Арендатор обязан в полном объеме возместить Арендодателю документально подтвержденную стоимость соответствующих работ и материалов. В случае не устранения повреждений в установленный срок Арендодатель вправе выполнить самостоятельно восстановительные работы с выставлением документально подтвержденных расходов Арендатору, а Арендатор обязуется возместить указанные расходы в течение 3 (Трех) рабочих дней;
- 5.1.14. Ко дню окончания Срока аренды и/или иного прекращения аренды передать Помещение Арендодателю в согласованные Сторонами сроки по Соглашению о расторжении либо в уведомлении по соответствующему акту приема-передачи (возврата) в состоянии не худшем, чем на Дату начала аренды, с учетом выполненных работ и естественного износа, в полном объеме освободить Помещение от имущества, принадлежащего Арендатору без ущерба Помещению. В случае если Арендатор продолжает занимать Помещение по истечении срока аренды либо прекращения по иным основаниям, то до момента фактического освобождения Помещения он обязан оплачивать полную стоимость предусмотренных настоящим Договором платежей и, а

также возместить все документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем в связи с просрочкой Арендатором указанного срока, и штрафные санкции, выплачиваемые Арендодателем в связи с принятыми на себя обязательствами в отношении Помещения перед третьими лицами;

- 5.1.15. Все выполненные Арендатором неотделимые улучшения Арендодателем не возмещаются и переходят в собственность Арендодателю, за исключением условий, которые согласованы Сторонами ко дню прекращения обязательств или условиям настоящего Договора. Подлежащие демонтажу элементы, в том числе отделимые улучшения и декор элементы, выполняются своими силами Арендодателя за счет Арендатора. В случае демонтажа неотделимых и отделимых улучшений по договоренности Сторон Арендодатель за счет Арендатора выполняет косметический ремонт с устранением повреждений при выполнении демонтажных работ. Неотделимыми улучшениями Стороны признали и утвердили - конструктивные элементы Помещения (его частей), мезонин, вносимые (производимые) на основе утвержденных Проектов (Технического проекта и Дизайн проекта), которые невозможно отделить от Помещения (его частей) без нанесения ущерба Помещению, результаты произведенных в Помещении ремонтных, отделочных, электромонтажных и пусконаладочных работ, результаты перепланировки Помещения, окна, ролл-ставни, витражные системы (витражи), двери, включая их фурнитуру, подвесные потолки, напольные покрытия, дополнительное инженерное оборудование, электрические розетки, электрические выключатели и освещение;
- 5.1.16. после подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения в течение 5 (Пяти) дней со дня направления Арендодателем, соответствующего счета/счетов и подтверждающих документов оплатить Арендодателю сумму, указанную в счете за возмещение расходов за оборудование и работы, по ценам, согласно Приложению №7 к настоящему Договору;
- 5.1.17. не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) дней до начала коммерческой деятельности предоставить Арендодателю концепцию деятельности (включая рекламную концепцию/план). По требованию Арендодателя на ближайшие 6 (Шесть) месяцев аренды предоставить рекламную концепцию/план по продвижению деятельности (бренда/торговой марки), планируемой в Помещении. После предоставления указанных концепций/планов Арендатор обязан обеспечить полное соответствие своей деятельности (в Помещении и/или в связи с арендой Помещения) с данными концепциями/планами;
- 5.1.18. организовать и провести свою собственную церемонию открытия Помещения в пределах Помещения в любой день в течение 1 (Одного) календарного месяца с Даты открытия и начала коммерческой деятельности;
- 5.1.19. предоставлять Арендодателю ежемесячные отчеты о валовом обороте и количестве сделок за прошедший месяц до 1 (Первого) числа следующего месяца согласно Приложению №8. Отчеты должны соответствовать официальной информации из контрольно-кассовой техники и иной финансовой и налоговой информации/отчетности. Арендатор обязуется ежегодно до «10» января предоставить за предыдущий год сканированные копии грузовых таможенных деклараций (далее «ГТД»);
- 5.1.20. Арендатор обязуется ежегодно в срок до «10» апреля предоставлять Арендодателю Управленческий отчет о прибылях и убытках, согласно Приложению №9 к настоящему Договору;
- 5.1.21. в случае размещения рекламной вывески на фасаде обязуется заключить отдельный договор на оказание соответствующих услуг. Арендатор несет ответственность за содержание, достоверность и качество рекламы, размещаемой Арендатором в Помещении и на Территории ТРЦ;
- 5.1.22. предпринимать все установленные Законом Республики Казахстан от 13.07.1999г. «О противодействии терроризму», Совместным приказом Министра внутренних дел РК от 14 июня 2023 г. No 481 и Председателя Комитета национальной безопасности РК от 26 июня 2023 г. No 51/ке «Об утверждении типового паспорта антитеррористической защищенности объектов, уязвимых в террористическом отношении», постановлением Правительства РК от 03.04.2015г. №191 «Об утверждении требований к системе антитеррористической защиты объектов, уязвимых в террористическом отношении», Постановлением Правительства РК от 6 мая 2021 г. No 305 «Об утверждении требований к организации антитеррористической защиты объектов, уязвимых в террористическом отношении», а также иными правовыми актами в области противодействия терроризму меры для обеспечения безопасности и противодействия терроризму на арендованных им площадях. Арендатор несет полную материальную ответственность (в том числе уплату штрафов) за нарушение правил безопасности и несоблюдение правил противодействия терроризму на арендованных им площадях;

- 5.1.23. в случае требования законодательства соблюдать все нормы и требования Экологического Кодекса Республики Казахстан, в том числе иметь разработанный и утверждённый уполномоченным органам экологический проект, проект ПДВ, разрешения на эмиссию в окружающую среду (если требуется), также самостоятельно оплачивать все экологические сборы и обязательные платежи в бюджет, в случаях, предусмотренных и требующих законодательством. Арендатор несет полную материальную ответственность (в том числе уплату штрафов) за нарушение требований Экологического Кодекса Республики Казахстан;
- 5.1.24. Арендатор обязуется выполнить ре-концепт магазина, то есть обновление дизайна или отдельных его частей каждые 5 (Пять) лет аренды на основе утвержденного Арендодателем Эскизного проекта, в соответствии с политикой бренда, указанного в Целевом назначении, и в связи с изменением концепции бренда;
- 5.1.25. участвовать в маркетинговых и иных акциях, проводимых в ТРЦ;
- 5.1.26. не открывать магазины и иные коммерческие объекты с профилем деятельности, аналогичным Целевому назначению Помещения, в радиусе 1 (одного) километра от внешних границ ТРЦ, определяемых в соответствии с правоустанавливающими документами на земельный участок, на котором расположен ТРЦ;
- 5.1.27. уведомить Арендодателя в письменном виде о перерегистрации и (или) реорганизации Арендатора, об изменении в составе бенефициарных собственников и органов управления Арендатора, в том числе об изменении в составе конечных бенефициаров, учредителей (участников, акционеров) и (или) исполнительного органа Арендатора, об изменении фирменного наименования и (или) организационной правовой структуры Арендатора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации (перерегистрации) вышеуказанных изменений, а в случае изменения состава конечных бенефициаров, факт которого не подлежит государственной регистрации, – с момента принятия соответствующего решения;
- 5.1.28. уведомить Арендодателя в письменном виде об изменении банковских реквизитов, юридического адреса, номеров телефонов, почтового индекса и других изменениях в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу таких изменений;
- 5.1.29. соблюдать срок оформления Помещения к новогодним праздникам и государственному празднику Наурыз мейрамы, установленных Арендодателем. За нарушение Арендатором указанных требований Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты штрафа в соответствии с условиями, предусмотренными Приложением №5 к Договору аренды.

5.2. Арендатор вправе:

- 5.2.1. с Даты начала коммерческой деятельности в Помещении в течение всего срока действия настоящего Договора проводить работы, связанные с оформлением и переоформлением витрин Помещения, самого Помещения и заниматься внутренней координацией и мерчандайзингом в любое время в рабочие часы ТРЦ. В случае, если Арендатор осуществляет смену манекенов, расположенных в витринном пространстве Помещения, место замены манекена должно быть с внутренней стороны витрины завешено фирменным имиджевым баннером Арендатора;
- 5.2.2. На основании отдельных соглашений с Арендодателем и за отдельную плату, установленную Арендодателем, использовать Площади общего пользования в коммерческих целях, в том числе для осуществления рекламно-информационных акций;
- 5.2.3. С предварительного письменного согласия Арендодателя, по необходимости: устанавливать в Помещении охранные системы и/или обеспечить охрану Помещения собственными силами, либо силами привлеченных организаций на договорной основе;
- 5.2.4. использовать наименование и/или логотип ТРЦ в рекламе Арендатора, распространяющей информацию об Товарах/услугах Арендатора с уведомлением Арендодателя и правильно применять наименования и/или логотип ТРЦ по зарегистрированному знаку.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ВОЗМЕЩЕНИЕ УЩЕРБА

- 6.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора. Выплата штрафов, неустоек и возмещение документально подтверждённого ущерба, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств, не освобождает Стороны от исполнения условий настоящего Договора.
- 6.2.** В любом случае, если наступает ответственность, Сторона ограничивается возмещением другой Стороне только реального документально подтвержденного ущерба.
- 6.3.** Ответственность Арендатора:
- 6.3.1. в случае выявления нарушений Арендатором условий Договора и Правил ТРЦ для арендаторов и

их сотрудников и не устранение нарушений в течение 3 (Трех) рабочих дней (если иной срок не согласован Сторонами) с даты получения письменного требования Арендодателя, Арендодатель вправе требовать оплаты Арендатором, а Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штрафы и неустойки в размере, установленных Приложением №5 к настоящему Договору аренды;

- 6.3.2. в случае любого факта задымления/возгорания в результате действия/бездействия Арендатора, его работников, подрядчиков, представителей, Арендатор несет ответственность, установленную настоящим Договором, независимо от того, устранил ли Арендатор последствия задымления/возгорания, были ли причинены Арендодателю и/или третьим лицам какие-либо убытки, а также возместил ли Арендатор причиненные убытки, в случае наличия таковых;
- 6.3.3. в случае, если Арендатор не начал коммерческую деятельность в Помещении после даты, указанной в пп. 5.1.1. настоящего Договора, Арендатор несет ответственность, установленную настоящим Договором с первого дня просрочки по дату фактического начала коммерческой деятельности;
- 6.3.4. в случаях нарушений Арендатором сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 30 (Тридцать) календарных дней, а также не устранение выявленных нарушений пожарной безопасности в установленные сроки, Арендодатель предупредив не менее чем за 2 (Два) дня имеет право временно прекратить доступ Арендатора в Помещение (опечатать Помещение) до полного погашения Арендатором задолженности и/или устранения нарушений пожарной безопасности, при этом, такое ограничение доступа не рассматривается Сторонами как основание для перерыва в аренде и/или для перерыва в исполнении каких-либо обязанностей Арендатора.

Если в течение 5 (пяти) дней с момента применения Арендодателем указанных ограничительных мер, Арендатор не погасит всю имеющуюся задолженность, включая неустойки, и не устранит требования пожарной безопасности, Арендодатель имеет право с применением фотосъемки и/или видеосъемки вскрыть Помещение, определить состав, количество товарно-материальных ценностей внутри помещения. Арендодатель вправе в соответствии с требованием статьи 338-1 Гражданского Кодекса Республики Казахстан, в случае неисполнения арендатором в срок обязательств по оплате возникших по настоящему договору долгов или возмещению арендодателю связанных с нею издержек и других убытков удерживать имущества, находящиеся в арендуемом помещении ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Удержанием имущества могут обеспечиваться также требования, хотя и не связанные с возмещением издержек на нее и других убытков, но возникающие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели. Реализация удерживаемого имущества для возмещения убытков осуществляется по соглашению сторон путем подписания соответствующего соглашения, в случае недостижения согласия в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.4. Ответственность Арендодателя:

- 6.4.1. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за действия или бездействие третьих лиц, а также за последствия таких действий или бездействий;
- 6.4.2. Арендодатель не возмещает упущенную выгоду Арендатора, а также не несет ответственности перед Арендатором за поврежденный не по его (Арендодателя) вине товар и имущество;
- 6.4.3. Арендодатель не несет ответственность за возможные последствия ненадлежащего выполнения Арендатором требований налогового законодательства Республики Казахстан;
- 6.4.4. с не зависящими от Арендодателя сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг и связи. Данные обстоятельства не являются причиной и основанием для пересмотра либо приостановления начисления всех платежей;
- 6.4.5. Арендодатель не несет ответственности за изменения действующего законодательства Республики Казахстан или появления какого-либо административного или судебного акта, целью или результатом которого будет прекращение или ограничение осуществления той или иной деятельности Арендатора в ТРЦ или деятельности Арендодателя;
- 6.4.6. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за перебои или препятствия в использовании Помещений по назначению, вызванные работами, которые проводятся согласно настоящему Договору, кроме случаев, когда их необходимость обусловлена халатными или умышленными действиями Арендодателя или лиц, действующих от его имени. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором по возмещению упущенной Арендатором выгоды, в результате проведения Арендодателем или любым лицом, действующим от его имени, каких-либо работ в ТРЦ и Помещениях;

- 6.4.7. Арендодатель не несет ответственность за несоблюдение сроков исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если Арендатор не исполнил свои обязательства, необходимые для исполнения соответствующих обязательств Арендодателем;
- 6.4.8. если иное прямо не предусмотрено условиями настоящего Договора, каждая из Сторон самостоятельно несет ответственность по любым финансовым обязательствам, связанным с причинением вреда/ущерба/убытков любым третьим лицам, имуществу третьих лиц и т.д., возникшим в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения соответствующей Стороной своих договорных обязательств перед третьими лицами.
- 6.4.9. Вне зависимости от каких-либо положений настоящего Договора ответственность Арендодателя по настоящему Договору ограничена имуществом Субфонда 1 Частной компании открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. Во избежание разногласий Стороны договорились, что Арендатор не имеет права требовать стоимость части имущества любого другого субфонда Частной компании открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. или его других активов по обязательствам Субфонда 1 Частной компании открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. по настоящему Договору.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами и считается заключенным с момента передачи помещения по Акту. Обязательства Сторон по Договору возникают с момента подписания Договора Сторонами и прекращаются со дня подписания Сторонами Соглашения о расторжении либо с подписанием Акта сдачи- приема (возврата) помещения, а в части взаиморасчетов до полного исполнения Сторонами финансового (денежного) обязательства.
- 7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены и/или дополнены по обоюдному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения в соответствии с требованиями настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.
- 7.3. Настоящий договор подлежит прекращению по истечению срока его действия. Досрочное расторжение договора возможно по соглашению Сторон либо путем одностороннего отказа от исполнения его условий одной из Сторон исключительно по основаниям и в порядке, прямо предусмотренным настоящим Договором.
- 7.4. Сторона вправе инициировать досрочное расторжение Договора и заявлять в одностороннем внесудебном порядке отказ от исполнения условий договора (отказ от Договора) только в тех случаях и по тем основаниям, предусмотренным пунктами 7.5., 7.9., 7.11, 7.12 и 7.13 в порядке, указанном в настоящей статье Договора.
- 7.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке направив Арендатору соответствующее уведомление о расторжении, указывающее на нарушение определенных (-ого) обязательств (-ва) Арендатором и при не устранении Арендатором этих нарушений в течение 10 (десяти) рабочих дней (если не предусмотрен иной срок, установленный Арендодателем) с даты получения такого предупреждения, по следующим основаниям:
- 7.5.1. если Арендная плата и возмещение коммунальных услуг, предусмотренные настоящим Договором, полностью или в какой-либо части не произведены Арендатором в течение 30 (Тридцати) дней с момента истечения установленного срока оплаты;
- 7.5.2. Арендатор систематически (более двух раз в течение месяца) нарушает Правила для Арендаторов;
- 7.5.3. Арендатор прекратил осуществлять коммерческую деятельность на период более чем 3 (три) дня подряд без предварительного уведомления Арендодателя, за исключением случаев, согласованных с Арендодателем;
- 7.5.4. если Арендатор нарушает Целевое назначение Помещения;
- 7.5.5. если Арендатор отказался принять Помещение и не является для приемки Помещения более чем 30 (Тридцать) календарных дней от установленного срока;
- 7.5.6. если Арендатор не подписывает Акт открытия и начала коммерческой деятельности и/или не начинает коммерческую деятельность в Помещении в установленные Договором сроки более чем 15 (пятнадцать) дней сверх сроков проведения ремонтно-отделочных работ;
- 7.5.7. не подключение к АССП всех касс, включая субарендаторов более 20 (Двадцати) дней со дня подписания Сторонами Акта открытия Помещения и начала коммерческой деятельности в Помещении;

- 7.5.8. неустранение в срок нарушений требований в отношении пожарной безопасности после получения письменного требования от арендодателя и от государственных уполномоченных органов;
- 7.5.9. несоответствие результатов выполненных Работ Арендатора согласно концепции бренда и Эскизному проекту согласованных Арендодателем, также не устранение дефектов и недостатков Работ перед открытием Помещения к началу коммерческой деятельности.
- 7.6.** Наличие любого из обстоятельств, предусмотренных пунктом 7.5. настоящего Договора подтверждает о том, что Арендатор умышленно уклоняется от исполнения принятых обязательств, ненадлежаще исполняет договорные обязательства. Наступившее событие дает право Арендодателю опечатать помещение, приостановить коммерческую деятельность Арендатора и прекратить доступ Арендатора в Помещение. Досрочное расторжение договора по вышеуказанным основаниям Договора вызвано виновным действием/бездействием Арендатора, что влечет за собой применение следующих штрафных санкций Арендодателем к Арендатору:
- 1) сумма Обеспечительного платежа переходит в собственность Арендодателя в полном объеме в качестве штрафа за досрочное расторжение Договора по вине Арендатора;
 - 2) кроме того, сверх суммы Обеспечительного платежа Арендодатель вправе требовать от Арендатора выплаты компенсации за досрочное расторжение Договора по вине Арендатора в размере Арендной платы за 3 месяца аренды по ставкам, действующим на дату расторжения/прекращения Договора.
- При расторжении Договора по вышеуказанным основаниям Арендодатель не возмещает Арендатору расходы, понесенные последним, в связи с приобретением и монтажом оборудования в Помещении и/или проведением строительно-монтажных, ремонтно-отделочных работ внутри Помещения.
- 7.7.** В случаях, предусмотренных пунктом 7.5. настоящего Договора, Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты расторжения Договора, указанного в соответствующем уведомлении Арендодателя о расторжении, освободить и передать Помещение, подписать Акт приема-передачи (возврата) Помещения Арендодателю. В противном случае Договор считается расторгнутым с даты, указанной в соответствующем уведомлении Арендодателя, а Помещение подлежит опечатыванию с правом Арендодателя перемещения имущества, товара Арендатора, в случае уклонения/отказа.
- 7.8.** В перечисленных в пункте 7.5. Договора случаях расторжения Договора по вине Арендатора, стоимость неотделимых улучшений в Помещении, произведенных Арендатором на момент прекращения Договора, возврату Арендатору не подлежит. Данное право Арендодателя является дополнением к любым другим правам, которые Арендодатель может иметь в соответствии с Договором и/или действующим законодательством Республики Казахстан.
- 7.9.** Арендодатель вправе досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением Арендатора за 2 (два) рабочих дня, в случае если Арендатор признан банкротом или принято решение о ликвидации Арендатора. В указанном случае действие настоящего Договора прекращается с даты, указанной в уведомлении Арендодателя. Основанием для регистрации расторжения настоящего Договора в государственных уполномоченных органах является (1) письменное уведомление Арендодателя Арендатору о расторжении Договора с отметкой об его вручении Арендатору или (2) почтовая квитанция об отправке данного уведомления по адресу Арендатора, указанного в статье 13 настоящего Договора.
- 7.10.** Вся задолженность Арендатора перед Арендодателем, существующая на дату расторжения/прекращения Договора, включая суммы штрафных санкций, должна быть оплачена, и соответствующая компенсация Арендодателю за досрочное расторжение настоящего Договора должна быть выплачена Арендатором не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от Договора. Кроме того, в указанный срок Арендатор компенсирует Арендодателю стоимость оборудования и работ, указанную в Приложении №7 настоящего Договора аренды (при наличии), при условии, что соответствующая стоимость не была ранее компенсирована.
- 7.11.** Арендодатель вправе досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по основаниям, не предусмотренным пунктами 7.5, 7.9 и 7.12 настоящего Договора, во внесудебном порядке с уведомлением Арендатора за 3 (три) календарных месяца до даты предстоящего прекращения действия Договора. При этом Арендодатель обязуется вернуть сумму Обеспечительного платежа с учетом всех возможных и предусмотренных настоящим Договором

изъятий/обращений в собственность Арендодателя соответствующих сумм из Обеспечительного платежа.

7.12. Арендодатель вправе досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке направив Арендатору соответствующее уведомление о расторжении с указанием на нарушение определенных (-ого) обязательств (-ва) Арендатором, за 1 (один) календарный месяц до даты предстоящего прекращения действия Договора, по следующим основаниям:

7.12.1. Арендатор нарушил требование подпункта 5.1.27 настоящего Договора;

7.12.2. при обнаружении Арендодателем факта осуществления Арендатором 2 (двух) или более розничных продаж товаров/работ/услуг (чеков) в наличной или безналичной форме в Помещении (включая продажи через интернет с использованием арендуемого Помещения и продажи подарочных сертификатов), не включенных в оборот по АССП Арендатора и проходящих вне системы АССП в течение всего срока действия настоящего Договора.

Наличие любого из обстоятельств, предусмотренных пунктом 7.12. настоящего Договора подтверждает о том, что Арендатор умышленно уклоняется от исполнения принятых обязательств, ненадлежаще исполняет договорные обязательства. Наступившее событие дает право Арендодателю опечатать помещение, приостановить коммерческую деятельность Арендатора и прекратить доступ Арендатора в Помещение. Досрочное расторжение Договора по вышеуказанным основаниям вызвано виновным действием/бездействием Арендатора, что влечет за собой применение следующих штрафных санкций Арендодателем к Арендатору:

- 1) сумма Обеспечительного платежа переходит в собственность Арендодателя в полном объеме в качестве штрафа за досрочное расторжение Договора по вине Арендатора;
- 2) кроме того, сверх суммы Обеспечительного платежа Арендодатель вправе требовать от Арендатора выплаты компенсации за досрочное расторжение Договора по вине Арендатора в размере Арендной платы за 3 месяца аренды по ставкам, действующим на дату расторжения/прекращения Договора.

При расторжении Договора по вышеуказанным основаниям Арендодатель не возмещает Арендатору расходы, понесенные последним, в связи с приобретением и монтажом оборудования в Помещении и/или проведением строительно-монтажных, ремонтно-отделочных работ внутри Помещения.

7.13. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке, направив Арендодателю соответствующее уведомление о расторжении за 15 (пятнадцать) рабочих дней до даты досрочного расторжения, указывающее на нарушение определенных (-ого) обязательств (-ва) Арендодателем и при не устранении Арендодателем этих нарушений в течение 10 (десяти) рабочих дней (если не предусмотрен иной срок, согласованный Сторонами) с даты получения такого предупреждения, по следующим основаниям:

7.13.1. если здание ТРЦ или Помещение разрушено или ему причинен ущерб, в результате чего Помещение становится объективно непригодным для использования в соответствии с его Целевым назначением и такие повреждения не могут быть устранены в течение 180 (Ста восьмидесяти) дней с момента нанесения повреждений;

7.13.2. если по документально подтвержденной вине Арендодателя и/или привлеченных им третьих лиц Арендатор не может использовать Помещение в соответствии с Целевым назначением 180 (Сто восемьдесят) и более календарных дней совокупно или подряд в течение одного года срока аренды;

7.13.3. если Арендодатель не передает Помещение более чем 90 (Девяносто) календарных дней после готовности Помещения к передаче.

При этом вся задолженность Арендатора перед Арендодателем должна быть погашена не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты досрочного расторжения, и сумма Обеспечительного платежа возвращается Арендатору с учетом всех возможных и предусмотренных настоящим Договором изъятий/обращений в собственность Арендодателя соответствующих сумм из Обеспечительного платежа.

7.14. Арендатор вправе инициировать досрочное расторжение Договора по соглашению Сторон во внесудебном порядке с письменным уведомлением Арендодателя за 6 (шесть) календарных месяцев до даты предстоящего расторжения, при условии погашения любой задолженности Арендатора по настоящему Договору до даты расторжения. При этом, за досрочное расторжение настоящего Договора в соответствии с настоящим пунктом, Арендатор обязан до даты расторжения настоящего Договора выплатить Арендодателю компенсацию за досрочное

расторжение в размере Арендной платы за три месяца по ставкам, действующим на дату расторжения/прекращения Договора, и сумма обеспечительного платежа переходит в собственность Арендодателю в виде штрафа. Кроме того, до даты расторжения настоящего Договора Арендатор компенсирует Арендодателю стоимость оборудования и работ, указанных в Приложении №7 настоящего договора аренды (при наличии), при условии, что соответствующая стоимость не была ранее компенсирована Арендатором Арендодателю.

- 7.15.** В случае досрочного расторжения Договора по основанию, предусмотренному подпунктом 7.5.5. пункта 7.5 настоящего Договора, а также в случаях расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора до начала коммерческой деятельности, Арендодатель вправе требовать, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю стоимость расходов за подготовку Помещения к передаче Арендатору в полном объеме.
- 7.16.** В случаях досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном пунктами 7.5, 7.9, 7.11 и 7.12. настоящего Договора, Арендатор обязуется освободить и передать Помещение в дату досрочного расторжения договора согласно условиям Договора. В случае неявки либо отказа Арендатора от передачи и освобождения Помещения Арендодатель вправе в составе комиссии с участием представителя Арендатора, освободить Помещение произведя опись и опечатывание движимого имущества с применением фото/видео фиксации, и переместить имущество Арендатора на склад Арендодателя. При этом Арендодатель не несет ответственность за сохранность, гибель или/и порчу такого движимого имущества. О дате составления описи имущества, опечатывания и перемещения имущества Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора не менее чем за 3 (Три) рабочих дня. В случае неявки представителя Арендатора к указанному в уведомлении сроку Арендодатель вправе привлечь нотариуса с целью совершения нотариального действия в виде обеспечения доказательств - составления описи, опечатывания и перемещения на склад движимого имущества Арендатора. Расходы за хранение имущества Арендатора и за совершение нотариальных действий, Арендатор возмещает Арендодателю на основании выставленного требования и счета.
- 7.17.** Если какое-либо положение настоящего Договора в течение всего срока его действия становится недействительным по постановлению суда или иным образом, то это не влечет за собой недействительности остальных положений настоящего Договора. В случае признания какого-либо положения настоящего Договора недействительным, Арендодатель и Арендатор предпримут все возможные и необходимые действия, включая внесение изменений и дополнений в настоящий Договор, для реализации намерений, содержащихся в недействительном положении, соблюдая при этом все требования действующего законодательства Республики Казахстан.
- 7.18.** Стороны пришли к соглашению и подтверждают, что по истечении срока настоящего Договора Арендатор не имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. При этом по истечении Срока Аренды и при условии, что Арендатор выполняет все свои обязательства по настоящему Договору и при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя, может быть заключен договор аренды на новый срок на дополнительно согласованных Сторонами условиях и на равных конкретных условиях с другими лицами. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении договора аренды на новый срок без объяснения причин.

8. СТРАХОВАНИЕ

- 8.1.** Арендатор обязуется заключить за свой счет 3 (три) вида Договора страхования:
- 8.1.1.** договор страхования всего находящегося в Помещении собственного имущества, включая в том числе: имущество Арендатора, его аффилированных лиц, поставщиков, стеклянные поверхности и конструкции (витрины, стеллажи), оборудование и товары, внутреннюю отделку Помещения, – со страховыми случаями, включающими в том числе: землетрясение, пожар, взрыв, утечка, что включает в себя затопление в результате прорыва систем отопления и канализации. При этом размер страховой суммы должен быть определен, не менее 1 500 000 тенге за 1 (Один) квадратный метр арендованной площади исходя из того, что страховая сумма должна покрывать, в том числе, стоимость собственных выполненных ремонтных работ Помещения, имущества, а также стоимость товарных запасов Арендатора, размещенных в Помещении и на складе. В случае отказа/не страхования Арендатором своего имущества от непредвиденных и форс-мажорных обстоятельств, Арендодатель не несет имущественной ответственности перед Арендатором;
- 8.1.2.** Арендатор обязуется за свой счет застраховать свою гражданско-правовую ответственность перед Арендодателем, перед третьими лицами по обязательствам, вытекающим из фактов причинения

вреда жизни, здоровью третьих лиц (посетителей) и имуществу Арендодателя (выгодоприобретатель Арендодатель), в том числе на территории здания ТРЦ и прилегающей территории, на территории Земельного участка при исполнении Арендатором обязательств по настоящему Договору. При этом размер страховой суммы должен быть не менее годового размера аренды за помещение / для арендаторов на % с оборота в размере годовой аренды из расчета 1 500 000 тенге за 1 (Один) квадратный метр;

- 8.1.3. Арендатор обязуется за свой счет застраховать свою гражданско-правовую ответственность перед Арендодателем за исполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, в том числе своих финансовых обязательств (оплата Арендной платы и любых иных денежных обязательств, установленных Договором). При этом размер страховой суммы должен быть не менее размера Обеспечительного взноса;
- 8.1.4. Арендатор обязуется за свой счет застраховать свою гражданско-правовую ответственность перед Арендодателем, перед третьими лицами по обязательствам, вытекающим из фактов проведения строительно-монтажных работ по настоящему Договору со страховыми случаями: нанесения ущерба имуществу/Помещению Арендодателя, причинения вреда жизни, здоровью третьих лиц. При этом размер страховой суммы должен быть не менее 1 500 000 тенге за 1 (Один) квадратный метр, исходя из того, что страховая сумма должна покрывать затраты на возмещение вреда, причиненного жизни и здоровью, затраты на возмещение вреда причиненного имуществу Арендодателя и третьих лиц.
- 8.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии соответствующих договоров страхования (со страховыми случаями и страховым покрытием, удовлетворяющими условия настоящей статьи Договора) и документальное подтверждение того, что они обладают юридической силой с оплатой страховой премии в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора аренды. При непредоставлении подтверждающих документов Арендодатель освобождается от имущественной ответственности перед третьими лицами за причинение вреда по вине Арендатора.
- 8.3. Арендатор обязуется воздерживаться от каких-либо действий или бездействия, которые могут лишить какой-либо из договоров страхования юридической силы, или привести к увеличению размеров страховых взносов, или к освобождению/отказу страховщика от страховых выплат, или к их уменьшению.
- 8.4. Арендатор обязуется неукоснительно соблюдать все условия договоров страхования, законные требования страховщиков и требования действующего законодательства Республики Казахстан, а также незамедлительно уведомлять Арендодателя о наступлении какого-либо страхового случая, предусмотренного любым из заключенных договоров страхования.
- 8.5. В целях устранения повреждений, причиненных Помещению(ям) и/или иному имуществу ТРЦ, а также возмещения убытков, понесенных Арендодателем в результате наступления какого-либо страхового случая, Арендатор обязуется при заключении соответствующего(их) договора(в) страхования указать Арендодателя в качестве второго выгодоприобретателя.
- 8.6. В случае наступления страхового случая в отношении Помещения Арендатор обязуется незамедлительно после получения суммы страхового возмещения направлять ее в первую очередь на устранение повреждений, причиненных ТРЦ, Помещению и/или иному имуществу ТРЦ, а также возмещение убытков, понесенных Арендодателем.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. В случае наступления обстоятельств, делающих невозможным полное или частичное исполнение обязательств по настоящему Договору одной или обеими Сторонами (форс-мажор), включая, но не ограничиваясь: пожаров, наводнений, бурь, землетрясений, ураганов, торнадо, стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, взрывов, бомбардировок, революций, восстаний, политических изменений (включая конфискацию, экспроприацию и национализацию), гражданских беспорядков, трудовых конфликтов, забастовок, массовых увольнений, запретительных мер уполномоченных/компетентных органов/организаций, делающих невозможным или существенно затрудняющих исполнение настоящего Договора, неосуществление существенных для исполнения настоящего Договора действий уполномоченных/компетентных органов/организаций и/или иных чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, находящихся вне разумного контроля Сторон настоящего Договора и причины и следствия которых Стороны не могут разумно предусмотреть (при условии, что нехватка денежных средств или невозможность перевести денежные средства не являются такими обстоятельствами), Сторона, подвергшаяся действию форс-мажора,

освобождается от ответственности за не исполнение соответствующих обязательств до прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения договорных обязательств вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 7 (семи) календарных дней с момента их наступления письменно уведомить об этом другую Сторону и представить соответствующие доказательства. Справки, выданные компетентной организацией Республики Казахстан, будут являться достаточным основанием подтверждения наличия обстоятельств непреодолимой силы (под компетентными органами в рамках настоящего пункта понимаются компетентные органы, а также торгово-промышленные палаты). Уведомление должно содержать описание обстоятельств непреодолимой силы, дату их наступления, предполагаемую дату их окончания. Уведомление Сторон об обстоятельствах непреодолимой силы, имеющих общеизвестный характер, не требуется.
- 9.3.** Не уведомление, ненадлежащее уведомление (в том числе, несвоевременное уведомление) лишает Сторону права ссылаться на любое указанное в настоящей статье обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств.
- 9.4.** Срок исполнения обязательств по настоящему Договору при подтверждении наличия обстоятельств непреодолимой силы приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, но не более чем на 3 (Три) календарных месяца.
- 9.5.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать три и более календарных месяца, любая из Сторон имеет право инициировать проведение переговоров с целью, принятия Сторонами каких-либо взаимоприемлемых мер по урегулированию сложившейся ситуации или прекращении действия настоящего Договора. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по указанному основанию ни одна из Сторон не будет иметь права требовать от другой Стороны возмещения каких-либо убытков, если иное прямо не будет предусмотрено соглашением Сторон.
- 9.6.** Обязательства Арендатора по настоящему Договору не могут быть ограничены или каким-либо образом аннулированы при наступлении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) и данные обстоятельства не могут служить основанием для освобождения Арендатора от исполнения обязательств, за исключением случаев, прямо определенных Сторонами в настоящем Договоре.
- 9.7.** Положения настоящего раздела подлежат применению к тем или иным договорным обязательствам только в том случае, если наступившие непреодолимые обстоятельства действительно делают невозможным исполнение такого каждого отдельного договорного обязательства.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 10.1.** Стороны принимают на себя обязательство сохранять конфиденциальность информации получаемой и передаваемой Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
- 10.2.** Сторона, допустившая раскрытие конфиденциальной информации, обязуется возместить другой Стороне реальный ущерб, причинённый таким раскрытием, за исключением случаев, когда такое разглашение произошло в соответствии с требованием законодательства Республики Казахстан или условиями настоящего Договора.
- 10.3.** Конфиденциальная информация включает в себя: информацию, касающуюся финансово-хозяйственной деятельности Сторон; информацию о размерах платежей по настоящему Договору; информацию, составляющую коммерческую тайну передавшей Стороны (если об этом заявила передавшая Сторона); информацию о работниках компаний Арендодателя и Арендатора, должностных лицах, а также лицах, привлекаемых к сотрудничеству на иной основе (включая личные данные: фамилии, адреса, телефоны и т.д.); информацию, о партнёрах Сторон; информацию, которая по обоюдному согласию Сторон, признана конфиденциальной.
- 10.4.** Раскрытие конфиденциальной информации является нарушением договорных обязательств и может повлечь за собой его прекращение в одностороннем порядке, независимо от того, вызвано это умышленными, неосторожными или самонадеянными действиями соответствующей Стороны. Положения данного пункта не распространяются на случаи, когда сведения либо информация на дату подписания настоящего Договора, либо в период его действия были или

стали широко известны не по вине указанной Стороны, в частности – в случаях, разрешенных настоящим Договором.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 11.1.** В случае нарушения Арендатором какого-либо из обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с требованием устранить нарушение в сроки, установленные Договором и Приложениями, а в случае если сроки истекли, а нарушение так и не было устранено Арендатором, Арендодатель налагает штрафные санкции, однако если Арендатор так и не устраняет нарушение и не оплачивает штрафные санкции, то Арендодатель вправе по своему усмотрению принимать любые предусмотренные Договором и действующим законодательством меры по защите своих интересов, в том числе ограничивать ввоз/вывоз товара, запретить или приостановить ремонтные работы, или произвести закрытие (опечатывание) Помещения Арендатора до полного устранения им нарушений и погашения штрафов, при этом, такие ограничения и запреты, приостановления и закрытия (опечатывания) не рассматриваются Сторонами как основание для перерыва в аренде и/или для перерыва в исполнении каких-либо обязанностей Арендатора.
- 11.2.** В случае если в процессе реализации и исполнения настоящего Договора между Сторонами возникнут какие-либо споры и/или разногласия, Стороны будут прилагать все усилия к их решению путем переговоров.
- 11.3.** В случае невозможности разрешения споров и/или разногласий путем переговоров Стороны передают споры и/или разногласия:
- касательно взыскания задолженности по Арендной плате и другим Платежам, предусмотренным Договором, на рассмотрение в Специализированный межрайонный экономический суд г. Алматы;
 - касательно всех остальных споров и/или разногласий (в том числе возникающие из настоящего Договора или касающиеся его нарушения, прекращения, недействительности) на рассмотрение в Суд Международного финансового центра «Астана». Язык судопроизводства является английский. Настоящий Договор регулируется действующим правом Международного финансового центра «Астана» с учетом особенностей правовой базы, применимой к зонтичным фондам, зарегистрированным в юрисдикции Международного финансового центра «Астана».
- 11.4.** Стороны установили, в случае возникновения задолженности денежных обязательств у Арендатора перед Арендодателем в соответствии с Законом Республики Казахстан «О нотариате» Арендодатель вправе обратиться к нотариусу для учинения исполнительной надписи на Договоре в целях взыскания задолженности. Непредоставление (отказ) Арендатором в подписанного Акта сверки, Актов выполненных работ, не являются препятствием для обращения к нотариусу. Бесспорность требования о задолженности будет подтверждаться письменным требованием и уведомлением о погашении задолженности.
- 11.5.** Стороны обязуются, в случае получения письменной претензий, дать мотивированный письменный ответ в течение 5-ти рабочих дней со дня получения. Отсутствие письменного отзыва на претензию считается молчанием/бездействием Стороны и влечет правовое последствие, как признание заявленных требований и выражает согласие на совершение другой стороной действий, изложенных в претензии.

12. ГАРАНТИИ СТОРОН

- 12.1.** Арендодатель не гарантирует и не обеспечивает отсутствие конкуренции между Арендаторами ТРЦ или исключительности (эксклюзивности) деятельности Арендатора в ТРЦ и на прилегающей территории.
- 12.2.** Арендатор гарантирует, что по состоянию на момент заключения настоящего Договора он имеет все необходимые корпоративные разрешения и одобрения/согласования для заключения настоящего Договора, полученные с соблюдением процедур одобрения/согласования и уставной компетенции органов Арендатора, а также обладает всеми правами и полномочиями на его заключение без необходимости получения дополнительно каких-либо разрешений/одобрений/согласований, а также им получены все необходимые разрешения уполномоченных/компетентных органов/организаций для аренды Помещения в соответствии с Целевым назначением.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ, УВЕДОМЛЕНИЕ

- 13.1.** Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания уполномоченными представителями Сторон с даты начала аренды помещения с «__» _____ 2025 года. Настоящий Договор прекращает свое действие с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении договора либо с даты истечения срока аренды по настоящему Договору, а в части финансовых обязательств договор действует до полного исполнения и выплаты Арендатором всех Платежей по настоящему Договору. Настоящий Договор вместе с Приложениями к нему представляет собой полную договоренность Сторон относительно его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и переговоры между Сторонами.
- 13.2.** Настоящий Договор является обязательным как для Сторон, так и для любых их правопреемников. Арендатор не вправе уступать свои права и обязанности по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендодатель вправе уступать свои права и обязанности любым третьим лицам, без согласия со стороны Арендатора, а если такое согласие требуется по закону, то Арендатор предоставляет такое согласие, подписывая настоящий Договор.
- 13.3.** Настоящий Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, на русском языке, каждый из которых считается оригиналом и имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для нотариуса, и по одному из оставшихся экземпляров каждой из Сторон.
- 13.4.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами и скреплены печатями Сторон (при ее наличии). В указанном случае такие изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Данные условия не распространяются на изменения и/или дополнения Арендодателем правил ТРЦ.
- 13.5.** Реорганизация сторон либо изменение их юридического статуса не влияет на Договор, и все права и обязанности переходят к надлежащим правопреемникам.
- 13.6.** Настоящий Договор должен регулироваться и толковаться в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 13.7.** Какое-либо уведомление, требование или иное сообщение, направляемое одной Стороной другой Стороне в связи с настоящим Договором, должно быть совершено в письменной форме. Уведомления должны быть направлены по адресу соответствующей Стороны, указанному ниже, или электронным сообщением по адресу _____.
- 13.8.** Уведомления, направляемые согласно настоящему Договору, считаются полученными: (i) в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или вручены лично; электронным сообщением (ii) в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены по факсу или заказным письмом по почте. Стороны обязуются, в случае получения письменной претензий, дать мотивированный письменный ответ в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения. Отсутствие письменного отзыва на претензию считается молчанием/бездействием Стороны и влечет правовое последствие, как признание заявленных требований и выражает согласие на совершение другой стороной действий, изложенных в претензии;
- 13.9.** Изменения. Сторона обязуется уведомить другую Сторону об изменении своего адреса, банковских реквизитов, указанных в Статье 14 настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней после изменения. Если какая-либо Сторона изменит свой адрес, но не сообщит другой Стороне об этом, то уведомления, отправленные на прежний адрес первой Стороны, как он указан выше, считаются надлежаще полученными.

14. АДРЕСА, ПОДПИСИ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

**Частная компания открытого
инвестиционного типа TS Property Group
REIT Umbrella Fund OEIC Ltd.**

(Субфонд 1)

БИН 240140900138

Юридический адрес: 010000, Республика

Казахстан, г. Астана,

проспект Мангилик Ел, 55/20, офис 325

ИИК KZ25601A861035220441

в АО «Народный Банк Казахстан»

БИК HSBKZZKX

Кбе 15

Свидетельство по НДС Серия 62001

№1047784 от 11.01.2024 г.

Email: info@tspm.kz

«АРЕНДАТОР»

ТОО «_____»

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Тел.: _____

Факс: _____

**ПРАВИЛА
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА «ДОСТУК
PLAZA»
ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ И ИХ СОТРУДНИКОВ**

ТЕРМИНЫ

Правила ТРЦ – настоящее руководство для Арендаторов и сотрудников Арендатора по функционированию ТРЦ «Dostyk Plaza». Организация соблюдения Правил Арендаторами осуществляется Управляющей компанией. Правила являются обязательными для применения и исполнения Арендаторами или Субарендаторами (далее – Арендатор) независимо от их организационно-правовой формы собственности, их сотрудниками, работниками, агентами, контрагентами, гражданами Республики Казахстан, иностранными гражданами, лицами без гражданства, осуществляющими свою деятельность на Территории ТРЦ, а также их посетителями.

Автостоянка ТРЦ – специально отведенная территория для парковки автомашин, состоящая из подземной и надземной парковки.

Зона Погрузки – специально отведенная площадка на Территории ТРЦ для погрузки/разгрузки товара Арендаторов.

Территория ТРЦ – здание ТРЦ в целом, включая Помещение, Территории общего пользования, Автостоянку ТРЦ, а также прилегающую территорию ТРЦ.

Служебные помещения – все помещения, кроме арендуемой площади и территории общего пользования.

Территория общего пользования – часть площади здания ТРЦ, исключая Помещения Арендаторов, Служебные помещения, используемые для обслуживания ТРЦ, Фуд-корт.

Фуд-корт – часть Территории общего пользования, специально отведенная для обслуживания посетителей ТРЦ ресторанами быстрого питания, кофейнями и т.п.

Рекламные материалы – это совокупность печатных и информационных изданий, а также недорогие по стоимости предметы, носящие явно рекламный характер.

Заявка – утверждённый по определённой форме документ на осуществление каких-либо действий Арендатора на Территории ТРЦ.

1. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ТРЦ

- 1.1. На Территории ТРЦ действует условия Договора аренды и Правила ТРЦ. Все Арендаторы, Управляющая компания, подрядные организации и их сотрудники обязаны соблюдать и должны действовать в соответствии с ними, включая, но, не ограничиваясь правилами торговли, хранения, складирования, лицензирования, а также санитарно-эпидемиологическими правилами и требованиями пожарной безопасности.
- 1.2. Все ремонтно-строительные работы выполняются Арендатором с письменного разрешения Управляющей компании/Арендодателя и регулируются соответствующим Регламентом выполнения ремонтно-строительных работ.

2. АРЕНДАТОР ОБЯЗУЕТСЯ:

- 2.1. изготовить и произвести монтаж баннера на Помещение в течение 2 (Двух) дней с даты подписания Договора аренды, но не менее чем за 2 (Два) дня до даты подписания Акта приема-передачи Помещения;
- 2.2. ознакомить новых сотрудников с настоящими Правилами. По прочтении и ознакомлении с настоящими Правилами Арендатор обязуется взять письменное подтверждение сотрудника об ознакомлении с ними.
- 2.3. соблюдать и обеспечивать соблюдение своими Сотрудниками в Помещении и на Территории ТРЦ правил этики и вежливости в отношении посетителей ТРЦ.
- 2.4. не допускать, чтобы его сотрудники, работающие в Помещении и на Территории ТРЦ, находились в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения в рабочее время.
- 2.5. осуществлять мелко-срочный ремонт, замену расходных материалов, в т.ч. лампочек и т.д.

- 2.6. в случае нахождения утерянных документов, вещей, других предметов сообщить о находке сотрудникам ресепшн или охране ТРЦ и сдать в установленном порядке найденную вещь представителям Управляющей компании.
- 2.7. в случае обнаружения:
 - а) потерянного ребенка сообщить об этом ближайшему дежурному сотруднику Охраны ТРЦ либо сотруднику ресепшн и передать им ребенка.
 - б) больного, которому требуется срочная помощь, немедленно вызвать Скорую Помощь по телефону «113» или «112», а затем незамедлительно сообщить об этом Охране ТРЦ, сотруднику ресепшн или дежурному медицинскому работнику ТРЦ.
- 2.8. в случае возникновения конфликтной ситуации, включая кражи из магазинов, порчу имущества ТРЦ, Арендатора, кражи имущества посетителей ТРЦ кем-либо, Арендатор и Сотрудники Арендатора обязаны вызвать Охрану ТРЦ или сообщить об этом в отдел безопасности ТРЦ.
- 2.9. своевременно подавать Заявки, предусмотренные настоящими Правилами, оформленные в соответствии с требованиями вышеуказанных документов, с указанием полной и достоверной требующейся информации, на основании которой Арендодателем/Управляющей компанией, будет принято соответствующее решение.
- 2.10. иметь действующее и актуальное положительное заключение органа санитарно-эпидемиологического надзора на открытие и деятельность ресторана, фуд-корта в Помещении, а при необходимости также действующие и актуальные положительные заключения/согласования от других уполномоченных/компетентных органов/организаций, необходимые для деятельности Арендатора и предоставлять нотариально заверенные копии таких заключений/согласований в дату их получения и в дальнейшем по требованию Арендодателя;
- 2.11. в течение всего Срока аренды обеспечить соблюдение условий мерчандайзинга наличие в торговых полках количества и ассортимента Товара, своевременно пополнять/обновлять коллекции;

3. АРЕНДАТОРУ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- 3.1. создавать конфликтные ситуации.
- 3.2. заниматься антирекламой.
- 3.3. совершать какие-либо действия, подрывающие деловую репутацию Арендодателя и Управляющей компании;
- 3.4. вступать в сговоры с другими Арендаторами;
- 3.5. оскорблять других арендаторов и посетителей ТРЦ.
- 3.6. Спать, принимать пищу и употреблять напитки на Территории общего пользования, в торговой зоне арендованного помещения, (кроме территории Фуд-корта в их рабочее время), а также в фирменной униформе в их нерабочее время.
- 3.7. курить, употреблять и готовить пищу в Помещении, по всему ТРЦ и на прилегающей территории кроме специально отведенных для этого мест.
- 3.8. использовать Площади общего пользования в целях погрузки, разгрузки, доставки грузов или иной деятельности, не соответствующей предназначению таких Площадей общего пользования (погрузка, разгрузка, доставка грузов может осуществляться на специально отведенных для этого площадках/терминалах согласно Правилам ТРЦ).
- 3.9. использовать Площади общего пользования ТРЦ, в частности вестибюль/холл перед входом в Помещение, для какой-либо деятельности, которая может воспрепятствовать деятельности других арендаторов и/или проходу посетителей ТРЦ.
- 3.10. проводить сборы пожертвований, митинги, религиозную и другую пропаганду;

- 3.11. допускать нахождение животных;
- 3.12. без заключения договора устанавливать любые автоматы для продажи или раздачи каких-либо товаров;
- 3.13. без предварительного письменного согласия Управляющей компании/Арендодателя производить фото-, видеосъемку любыми способами, за исключением съемки внутри Помещения;
- 3.14. без предварительного письменного согласия Управляющей компании/Арендодателя производить различного вида строительно-монтажные работы;
- 3.15. в целях обеспечения благоприятной атмосферы для посетителей и других Арендаторов ТРЦ, все ремонтно-строительные работы, в том числе шумные строительные работы должны проводиться Арендатором в ночное время с 23.00 часов до 09.00 часов после получения письменного разрешения от Арендодателя. Изменение времени допускается исключительно Арендодателем только по письменному разрешению. За нарушение условий настоящего пункта Арендодатель и его представители вправе выдворить из территории комплекса рабочих строителей и отключить подачу электроэнергии в арендуемое помещение в целях прекращения строительных работ, в том числе шумных строительных работ.
- 3.16. наличия в Помещении предметов считающихся опасными для жизни, здоровья или окружающей среды, в том числе, радиоактивных материалов, легковоспламеняющихся веществ, химических реактивов, токсичных веществ, взрывчатых веществ. Предотвратить проникновения за пределы Помещения каких-либо запахов, испарений, вибраций, шума, протекания воды, проникновения отходов или мусора и прочих явлений, загрязняющих Помещение, смежные помещения и площади, здание ТРЦ в целом и прилегающую территорию или отталкивающих посетителей ТРЦ;

4. ГРАФИК (ЧАСЫ) РАБОТЫ.

- 4.1. График работы ТРЦ с 10:00 часов до 03:00 часов ежедневно, включая выходные и праздничные дни.
- 4.2. Магазины/бутики. график работы с 10:00 часов до 22:00 часов каждый день, включая выходные и праздничные дни.
- 4.3. Супермаркет - график работы с 09:00 часов до 00:00 часов ежедневно, включая выходные и праздничные дни.
- 4.4. Фуд-корт - график работы с 10:00 часов до 00:00 часов ежедневно, включая выходные и праздничные дни.
- 4.5. Рестораны с территорией обслуживания внутри Помещения - график работы с 09:00 часов до 02:00 часов ежедневно, включая выходные и праздничные дни.
- 4.6. Кинотеатр - график работы с 10:00 часов и до окончания последнего сеанса.
- 4.7. Детский развлекательный парк - график работы с 10:00 часов до 00:00 часов ежедневно, включая выходные и праздничные дни.
- 4.8. Охрана ТРЦ. График работы круглосуточно, 7 дней в неделю.
- 4.9. Уборка. Основная уборка производится в часы до открытия ТРЦ и текущая уборка во время работы ТРЦ.
- 4.10. Праздники. В течение праздников Управляющей компанией/ Арендодателем будет установлен определенный график работы, которому будут следовать все Арендаторы. Без письменного уведомления Управляющей компанией/Арендодателя часы работы на время праздников не изменяются.
- 4.11. Акции. Во время акций «Ночь скидок» и т.д. Управляющая компания/ Арендодатель определяет отдельные часы работы ТРЦ.
- 4.12. Время доступа Арендаторов и Сотрудников Арендатора на Территорию ТРЦ: с 08:00 часов до 10:00 часов по пропускам через служебные входы/выходы, если иное не оговорено дополнительным разрешением Управляющей компании/Арендодателя.
- 4.13. После завершения рабочего дня сотрудники Арендатора обязаны покинуть Помещение в течение двух часов.

- 4.14. **Время Работы Входов/Выходов ТРЦ:**
- Центральный Вход/Выход ТРЦ с 08:00 часов до 00:00 часов.
 - Вход/Выход №_1: южная сторона ТРЦ (2 этаж) с 10:00 часов до 00:00 часов.
 - Вход/Выход №_2: восточная сторона (Плаза) с 10:00 часов до 22:30 часов.
 - Вход/Выход №_3: северо-западная сторона ТРЦ с 09:00 часов до 00:00 часов.
 - Вход/Выход №_4: юго-западная сторона ТРЦ с 09:00 часов до 00:00 часов.
 - Вход/Выход №_5: южная сторона ТРЦ (1 этаж) с 10:00 часов до 00:00 часов.
 - Служебные входы для ввоза/вывоза/загрузки товара: круглосуточно согласно заявкам на ввоз/вывоз ТМЦ, (за исключением супермаркета). Ввоз/вывоз товаров осуществляется круглосуточно по служебным коридорам, без выхода на территорию общего пользования. В случае отсутствия таковых ввоз/вывоз должен производиться после закрытия ТРЦ.
 - Вход/выход Сотрудников Арендатора во вне времени работы ТРЦ допускается только через служебные входы/выходы ТРЦ, при наличии соответствующей согласованной заявки.
- 4.15. Арендаторы должны строго придерживаться Правил графика работы Помещений без перерывов и выходных дней. Не допускается, чтобы Помещения были закрыты либо открыты вне официально установленного времени, если иное не согласовано с Арендодателем.
- 4.16. Изменение графика работы Помещения, открытие Помещения позже установленного времени работы либо закрытие Помещения раньше установленного времени работы допускается только с предварительного письменного согласия Управляющей компании/ Арендодателя.
- 4.17. При нарушении графика работы ТРЦ составляется акт о нарушении и применяются штрафные санкции, установленные Договором аренды.

5. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АРЕНДАТОРА В ПОМЕЩЕНИИ.

- 5.1. Арендатор обязан иметь достаточное количество работников, соответствующее размеру Помещения, с целью обеспечению непрерывной коммерческой деятельности согласно режиму работу Арендатора. Не разрешается в официально установленное время работы оставлять Помещение без сотрудников. Во время обеденного перерыва Помещение должно продолжить свою деятельность в соответствии с графиком работы.
- 5.2. При отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета потребляемых Коммунальных услуг обеспечить по согласованию с Арендодателем их приобретение за свой счет и их установку в Помещении в присутствии представителя Арендодателя а также обеспечить снятие показаний приборов учета, их опломбирование, а при наличии в Помещении индивидуальных приборов учета потребляемых Коммунальных услуг, обеспечить незамедлительный и беспрепятственный доступ представителей Арендодателя.
- 5.3. Арендатор обязан проводить техническое обслуживание систем освещения в Помещении и устранить неисправности освещения в помещении незамедлительно (в том числе с заменой расходного материала).
- 5.4. Использование занавесок, жалюзи, жалюзийных проемов, ролл-ставней, тонированных покрытий, пленок и защитных экранов на окнах, остекленных покрытиях или на витринах Помещения допускается только с предварительного письменного согласия Арендодателя/Управляющей компании.
- 5.5. Арендатор обязан не допускать и быстро устранять распространение неблагоприятных воздействий на другие части ТРЦ, исходящие из Помещения или какого-либо оборудования, используемого в Помещении: запах, испарения, вода, пар, вибрация, шум или иные нежелательные явления.

- 5.6. Внешний вид Сотрудников Арендатора должен соответствовать внутренним стандартам бренда/франшизы, что включает чистую, опрятную одежду, чистую обувь в хорошем состоянии и соблюдение личной гигиены.
- 5.7. Арендатор обязан проводить базовую сухую и влажную уборку Помещения один раз в день, до открытия или после закрытия ТРЦ, поддерживающую уборку в течение дня (где применима сухая и влажная уборка) Помещения, а мерчендайзинг магазина с заменой манекенов до открытия ТРЦ. Арендатор обязан выносить мусор из Помещения в главный мусоросборник, находящийся в Зоне Погрузки только в нерабочее время ТРЦ. Запрещается устанавливать урны на Территории общего пользования ТРЦ или на территории Фуд-корта, кроме тех, которые установлены Управляющей компанией/ Арендодателем.
- 5.8. Громкость музыки в ТРЦ и Помещении Арендатора будет контролироваться Управляющей компанией ТРЦ. Арендаторы всегда должны следовать инструкциям Управляющей компании/Арендодателя касательно громкости музыки.
- 5.9. Арендатор обязан оформлять и содержать свои витрины, витражи, все вывески, торговое и специальное оборудование в исправном состоянии и в соответствии с утвержденным Арендодателем/Управляющей компанией дизайн-проектом. Любые работы по изменению оформления витражей должны производиться в письменном согласованном с Управляющей компанией/Арендодателем время.. Витражи должны содержаться в чистоте в любое время. Любые объявления, наклейки, оформление витрин должны производиться на внутренней стороне витрин Помещений и должны соответствовать правилам орфографии, эстетики и требованиям Законодательства РК. Управляющая компания/Арендодатель имеет право потребовать устранить такие нарушения, обосновав их, с указанием сроков, а Арендатор обязуется устранить нарушения.
- 5.10. Количество товара должно соответствовать площади Помещения. Не допускается наличие пустующей мебели, за исключением кратких периодов смены коллекции товара.
- 5.11. Все Сотрудники Арендатора обязаны пройти полный инструктаж по пожарной безопасности и эвакуации в экстренных ситуациях, а также минимум два раза в год согласно регламенту ТРЦ проходят учебную пожарную эвакуацию с целью знакомства с противопожарным оборудованием и с тем, чтобы они могли помочь посетителям эвакуироваться в случае пожара.
- 5.12. В целях выявления и фиксирования фактов нарушения противопожарной безопасности, настоящих Правил, законности деятельности, санитарного состояния Помещения и других видов нарушений Управляющая компания/Арендодатель имеет право проводить фото-видеосъемку, проводить опрос Сотрудников Арендатора, смотреть видеозаписи камер видеонаблюдения в Помещениях Арендатора вместе с уполномоченным Сотрудником Арендатора. Вышеуказанные действия могут применяться исключительно в целях выявления нарушений.
- 5.13. **Правила обслуживания посетителей ТРЦ.**
- 5.13.1. Арендатор несет полную ответственность за своих Сотрудников и за их осведомленность о товаре, аксессуарах, акциях и ценах. Арендатор обязан убедиться, что каждый Сотрудник обладает достаточными знаниями по товару и владеет техникой продажи.
- 5.13.2. отказывать в обслуживании или ущемлять права покупателя/посетителя/клиента и т.д.
в связи с их различием по полу, национальности, расе, внешнему виду и т.д.;
- 5.13.3. употреблять жевательные резинки в Помещении (на рабочем месте);
- 5.13.4. требовать дополнительную плату за предоставленные товары/услуги;

6. УСЛОВИЯ ТРАНСПОРТИРОВКИ И СКЛАДИРОВАНИЯ ТОВАРОВ И/ИЛИ ОБОРУДОВАНИЯ

- 6.1. Ввоз/вывоз Арендатором товаров и/или оборудования должен производиться на основании согласованной Заявки, исключительно через предназначенные для этого разгрузочные зоны, дебаркадеры и проходы, определенные Управляющей компанией/Арендодателем для транспортировки товаров и/или оборудования Арендатора. Арендатор должен заблаговременно заполнить заявку на соответствующий ввоз/вывоз товара и/или оборудования ресепшн ТРЦ.
- 6.2. Ввоз/вывоз Арендатором товаров и/или оборудования для проведение ремонтных работ внутри Помещения должен производиться исключительно с письменного согласия Управляющей компании/Арендодателя. Арендатор должен заблаговременно заполнить заявку на соответствующий ввоз/вывоз товара и/или оборудования ресепшн ТРЦ.
- 6.3. Заявки и приложения к ней принимаются в электронном виде, на сайте smart.tsd.kz, с понедельника по пятницу с 10:00 до 17:00 часов за 2 дня до осуществления ввоза/вывоза товара и/или оборудования или проведения работ. Рассмотрение и подписание заявок происходит с 17:00 до 20:00.
- 6.4. В субботу и воскресенье Заявки не рассматриваются, за исключением, когда эти дни являются рабочими.
- 6.5. Товар и/или оборудование транспортируются Арендатором, его сотрудниками от зоны разгрузки до Помещения внутри здания ТРЦ по установленному Управляющей компанией/Арендодателем маршруту.
- 6.6. Хранение, складирование товаров в Помещении должны производиться в соответствии с правилами хранения, складирования соответствующих товаров, при наличии разрешительных документов, соответствующих требованиям законодательства Республики Казахстан.
- 6.7. Не допускается транспортировка товаров и/или оборудования по Территории общего пользования в рабочие часы ТРЦ без специального письменного разрешения Управляющей компании/Арендодателя.
- 6.8. Не допускается транспортировка приобретенных/реализованных в магазинах товаров с габаритами более чем 150X100 сантиметров через травалаторы, эскалаторы и пассажирские лифты.
- 6.9. Арендатор обязан при ввозе/вывозе, выгрузке, разгрузке, перевозке товаров и/или оборудования соблюдать технику безопасности, не препятствовать Арендодателю, Управляющей компании, другим арендаторам ТРЦ в осуществлении приемки товаров и/или оборудования, все указанные действия производить максимально быстро и не загораживать своими товарами/оборудованием разгрузочные зоны, дебаркадеры, проходы, служебные коридоры.
- 6.10. Ни при каких обстоятельствах Арендатор не должен хранить или складировать свою продукцию и товары в вестибюлях или на входах, либо на прилегающих пешеходных переходах, или в любом другом месте, как внутри, так и снаружи ТРЦ, кроме специально отведенных для этого мест.
- 6.11. Автотранспорт, поставляющий/принимающий товар/оборудование не должен загораживать проезд к зданию ТРЦ для другого автотранспорта или проход посетителям ТРЦ.
- 6.12. При получении и транспортировке товаров/оборудования на Территории ТРЦ в качестве средств для транспортировки допускается лишь использование ручных тележек с габаритами, не превышающими размеры дверных проемов и дверей лифтовых кабин ТРЦ. Указанные тележки должны быть оборудованы специальными резиновыми покрышками, ограничителями и другими приспособлениями, применяемыми для обеспечения безопасности механизмов подобного типа.

- 6.13. Арендатор должен заблаговременно получить письменное согласие Управляющей компании/Арендодателя на предстоящую поставку, перемещение и сборку крупногабаритных предметов любого характера на Территории ТРЦ.
- 6.14. При использовании грузовых лифтов Арендатор обязан соблюдать правила эксплуатации лифтов (грузоподъемность, габариты грузов и т.д.).
- 6.15. Для транспортировки товаров, оборудования и иных грузов Арендатору запрещается использовать эскалаторы, травалаторы и пассажирские лифты ТРЦ.
- 6.16. Охрана ТРЦ имеет право производить осмотр всех грузов, товаров, материалов, транспортируемых из (в) ТРЦ в целях обеспечения безопасности.
- 6.17. Арендатору запрещается загрязнять Зоны Погрузки, пандусов и коридоров остатками упаковочных материалов (коробки, паллеты, пленка, пакеты и т.д.).

7. УБОРКА И ВЫНОС/ВЫВОЗ МУСОРА

- 7.1. Уборка Территории общего пользования ТРЦ осуществляется Клинингом ТРЦ, а Арендаторы обязуются своими силами и за свой счет поддерживать в Помещении надлежащую чистоту и порядок при любой погоде и в любое время года.
- 7.2. Сотрудники Арендатора, осуществляющие уборку Помещения, обязаны приходить в Помещение не менее чем за 1 час до начала работы Помещения. Уборка Помещения заканчивается за 15 минут до открытия Помещения для обслуживания посетителей ТРЦ.
- 7.3. Набирать и сливать воду для уборки Помещения Арендатор или его сотрудники вправе только в строго отведенных для этого местах, определенных Управляющей компанией/Арендодателем.
- 7.4. Хранение инвентаря Арендатора, используемого для уборки в Помещении, осуществляется строго в отведенном для этого месте Помещения в соответствии с санитарными правилами и нормами.
- 7.5. В случаях, предусмотренных Законодательством РК, а также по требованию Арендодателя или Управляющей компании Арендатор осуществляет своими силами и за свой счет дезинфекцию, дезинсекцию и дератизацию Помещения.
- 7.6. Весь мусор, образующийся в результате деятельности Арендатора в ТРЦ (включая пищевые отходы, бытовые отходы, получаемые в результате химической чистки, а также любые другие отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора) должен доставляться Арендатором самостоятельно в специально отведенную для этого зону строго через служебные коридоры, разгрузочные зоны, дебаркадеры и проходы, в нерабочее время ТРЦ.
- 7.7. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя привлекать к вывозу и утилизации мусора специализированные организации путем заключения соответствующих договоров.
- 7.8. Мусор должен быть аккуратно упакован в специальные пластиковые мешки одноразового использования. При этом Арендатор обязан контролировать целостность мешка, не допускать волочения, загрязнения Территории ТРЦ.
- 7.9. Арендатору запрещено передавать сотрудникам Клининга ТРЦ образующийся в результате своей деятельности мусор, включая ТБО и пищевые отходы.
- 7.10. Арендатор, в том числе его сотрудники должны следить за тем, чтобы ТБО и пищевые отходы не смешивались и упаковывались отдельно.
- 7.11. Арендатор и его сотрудники ни в коем случае не должны допускать складирования мешков с мусором вне мусорных контейнеров, в том числе на Территории общего пользования ТРЦ, либо в любом другом, не отведенном для этого месте на Территории ТРЦ.
- 7.12. Вынос мусора из здания ТРЦ по Территории общего пользования допускается в нерабочее время ТРЦ или в специальных контейнерах на колесах в дневное время по

- служебным коридорам, в случае отсутствия таковых, согласовать время и маршрут выноса с уполномоченными представителями ТРЦ.
- 7.13. Арендатор обязан использовать моющие средства, оборудование и расходные материалы, не влияющие на жизнь и здоровье людей, на окружающую среду, на качество (состояние) поверхностей и покрытий ТРЦ.
- 7.14. Весь мусор, образующийся в результате деятельности Арендатора в ТРЦ (включая пищевые отходы, отходы, получаемые в результате химической чистки, а также любые другие отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора) должен разделяться Арендатором самостоятельно на следующие категории: 1. пищевые отходы, 2. бумага, картон, дерево, 3. стекло, 4. пластик и полиэтилен. При этом каждая категория должна упаковываться отдельно и складироваться в соответствующий мусорный контейнер.
- 7.15. Весь мусор, образующийся в результате строительно-монтажных работ в Помещении, Арендатор или Сотрудники Арендатора обязаны вывозить самостоятельно и за свой счет. Складирование такого мусора на мусоросборнике ТРЦ строго запрещено и облагается штрафом.
- 7.16. Складирование упаковочных материалов (коробки, пакеты, пленка, паллеты и т.д.) осуществляется Арендатором в строго отведенном месте в разобранном (расправленном) виде. Несоблюдение этого условия и складирование такого мусора на мусоросборнике ТРЦ строго запрещено и облагается штрафом.

8. ПРАВИЛА ПО РЕКЛАМЕ И МАРКЕТИНГУ

8.1. Общие положения

- 8.1.1. Правила по рекламе и маркетингу предназначены для регулирования отношений между Арендаторами и Арендодателем, Управляющей Компанией и/или третьими лицами при осуществлении на территории ТРЦ действий, связанных с производством, распространением, размещением и использованием рекламы, в том числе проведением маркетинговых исследований, промо-акций, рекламных мероприятий и т.п.
- 8.1.2. Рекламным пространством Арендодателя являются все поверхности и всё пространство здания ТРЦ, а также прилегающей к нему территории включая:
4. фасад здания ТРЦ;
 5. внутренние дороги/дорожки, тротуары, бордюры, автостоянка ТРЦ (включая офисную, надземную и подземную парковки), фонарные столбы, а также дорожки, аллеи, фонтаны, и другие части прилегающей к зданию ТРЦ территории;
 6. здание ТРЦ, включая входные группы, вестибюли, коридоры, лестничные пролеты, потолочные своды, холлы, эскалаторы, лифты, санитарные узлы, скамейки;
 7. специальная одежда (униформа) обслуживающего персонала ТРЦ;
 8. иные объекты, находящиеся на Территории ТРЦ и не перечисленные в предыдущих подпунктах.
- 8.1.3. Рекламным пространством Арендатора является внутренняя сторона витражей, стен, дверей, потолочный свод, пол Помещения.
- 8.1.4. Арендодатель и/или Управляющая компания производит тематическое оформление Территории ТРЦ согласно календарному и маркетинговому плану.

8.2. Не допускается размещение рекламы или(и) информации, содержащие:

- алкогольную и табачную продукцию, наркотические средства, психотропные вещества и их прекурсоров;
- конкурирующие торгово-развлекательные центры;

- рекламу магазинов, торговых знаков и брендов, не расположенных в ТРЦ;
- рекламу с использованием эротических образов, рекламу эротических услуг;
- рекламу, содержащую в себе призывы к религиозной или экстремистской деятельности;
- рекламу кинотеатра(ов), не расположенного в ТРЦ;
- взрывчатые вещества и материалы, за исключением пиротехнических изделий;
- органы и/или ткани человека в качестве объектов купли-продажи;
- политическую рекламу, в том числе предвыборную агитацию и агитацию по вопросам референдума;
- объявления физических лиц или юридических лиц, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности в ТРЦ;
- недобросовестную и недостоверную рекламу.

8.3. Рекламные и маркетинговые кампании(мероприятия) Арендатора

- 8.3.1. Арендатор вправе проводить рекламные или маркетинговые кампании (мероприятия) в Помещении своими силами и за свой счет с предварительного письменного согласия Управляющей компании/Арендодателя.
- 8.3.2. Для проведения рекламных и/или маркетинговых кампаний (мероприятий) в Помещении Арендатор обязан предварительно за 5 (пять) рабочих дней до их проведения письменно согласовывать с Управляющей компанией/Арендодателем вид, сценарий, сроки, порядок, и место проведения кампании путем направления Управляющей компании/Арендодателю соответствующей заявки. К заявке Арендатор обязан приложить для утверждения Управляющей компанией/Арендодателем дизайн-макет (полноцветный эскиз (фотографию) дизайна) рекламных или маркетинговых материалов, включая униформу промоутеров и оформление их промо-стойки/стенда с указанием технических параметров, включая размеры и условия крепежа.
- 8.3.3. Для размещения и распространения рекламных материалов Арендатор в установленном формате предоставляет Арендодателю готовые рекламные материалы на цифровом носителе, которые не возвращаются Арендатору.
- 8.3.4. Запрещено производить видео и фотосъемку на Территории ТРЦ без получения письменного согласия от Управляющей компании/Арендодателя. Арендатор обязан предварительно письменно уведомить Управляющую компанию/Арендодателя о проводимых на территории Помещения видео/фото съемках с указанием цели съемок, количества задействованных людей, времени проведения и ответственных людей и получить письменное разрешение на проведение съемок.
- 8.3.5. В случае получения письменного разрешения со стороны Управляющей компании/Арендодателя на проведение какого-либо рекламного или маркетингового мероприятия на Территории ТРЦ Арендатор обязуется выполнить свои маркетинговые программы и рекламные акции в полном объеме согласно поданной заявке.
- 8.3.6. При проведении рекламной акции Арендатор обязан соблюдать Законодательство Республики Казахстан и выполнять следующие требования Управляющей компании/Арендодателя:
- 1 промоутеры (распространители) в течение всей акции должны поддерживать корректное и доброжелательное общение с посетителями ТРЦ (приветствие, профессиональное преподнесение рекламной информации);
 - 2 процесс распространения рекламных материалов Арендатора должен происходить в установленное время и в оговоренных местах. В случае если по каким-либо причинам акция не может состояться в оговоренное сторонами время, Арендатор обязуется заранее (не менее 1 рабочего дня) уведомить об этом

- Арендодателя и предоставить ему на утверждение уточненный график проведения акции;
- 3 промоутеры, осуществляющие распространение рекламной информации Арендатора, должны быть не моложе 16 лет, одетыми в специальную униформу, с опрятной внешностью и специально подготовленными к проведению рекламной кампании (мероприятия);
 - 4 проведение мероприятия не должно создавать неудобства для посетителей ТРЦ;
 - 5 Арендатор в обязательном порядке должен обеспечить осуществление контроля со своей стороны за проведением рекламной кампании (мероприятия).
- 8.3.7. Вся информация рекламных и иных материалов должна быть изложена в двух языковых версиях: на казахском, русском языках. Дополнительно, по усмотрению Арендатора, на английском языке. Порядок использования языковых версий: слева или сверху - на государственном казахском языке, справа или снизу - на русском языке. Соразмерность языковых версий идентичная (шрифт, размер, стиль).
- 8.4. При нарушении данных требований Управляющая Компания/Арендодатель вправе приостановить мероприятие вплоть до полного его прекращения.
- 8.5. Оформление Помещения**
- 8.5.1. Праздничное оформление Помещения к новогодним праздникам должно быть завершено в срок не позднее **01 декабря**, а к государственному празднику Наурыз мейрамы – за две недели до его наступления.
 - 8.5.2. Арендатор при праздничном оформлении Помещения обязан придерживаться установленного Арендодателем и Управляющей Компанией **Регламента (Приложение 1)** и направления (стиля) праздничного оформления Территории ТРЦ.
 - 8.5.3. Любые работы по изменению оформления витражей должны производиться за завесом и в нерабочее время ТРЦ.

9. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОСТОЯНКОЙ ТРЦ

- 9.1. Арендатору, Сотрудникам Арендатора запрещено пользоваться Автостоянкой ТРЦ по иным причинам, кроме как с целью посещения ТРЦ, если иное не оговорено Договором аренды помещения.
- 9.2. Без согласования с Арендодателем/Управляющей компанией на территории Автостоянки ТРЦ категорически запрещается в любой форме распространять, размещать и использовать рекламную информацию, включая размещение рекламы/объявлений на автотранспортных средствах, проведение маркетинговых исследований, промо-акций, рекламных акций т.п., а также заниматься антирекламой.
- 9.3. Все Арендаторы и их сотрудники должны соблюдать все правила дорожного движения, предусмотренные законодательством РК для водителей и пешеходов, на территории Автостоянки ТРЦ.
- 9.4. В экстренных случаях, с целью предотвращения угрозы причинения ущерба автотранспортному средству, а также в случае нарушения Арендатором или сотрудниками Арендатора правил пользования Автостоянкой ТРЦ, Арендодатель или Управляющая Компания вправе вывезти любое автотранспортное средство с территории Автостоянки ТРЦ без уведомления об этом владельца автотранспортного средства.
- 9.5. На территории Автостоянки ТРЦ категорически запрещается лить воду и/или масло, осуществлять ремонт или мыть (внутри/снаружи) любые средства передвижения, открывать капот автомобиля с целью его технического обслуживания, оставлять транспортное средство с включенным двигателем на длительный промежуток времени.
- 9.6. Арендатор и сотрудники Арендатора не вправе требовать у Арендодателя, Управляющей Компании или Охраны ТРЦ возмещения суммы причиненного им

- ущерба за время нахождения их автотранспортных средств на территории Автостоянки ТРЦ, в том числе и ценности, находившиеся в автотранспорте.
- 9.7. В случае причинения ущерба имуществу Арендодателя/Управляющей компании владельцем автотранспортного средства либо пассажиром, последние несут ответственность перед Арендодателем/Управляющей компании.
- 9.8. Арендодатель оставляет за собой право переносить парковочные площадки и вводить правила и нормы, ограничивающие их использование (такие как ограничение времени парковки, установление времени работы, временное закрытие в связи с проведением строительных работ и т.д.). Арендодатель имеет также право взимать плату за пользование парковочными площадками. Кроме того, вправе поручить их эксплуатацию и взимание платы за парковку третьим лицам. Арендатор не может использовать эти действия в обоснование своих прав по отношению к Арендодателю.

10. ОХРАНА ТРЦ И ТРЕБОВАНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ

- 10.1. Арендатору и его сотрудникам на Территории ТРЦ необходимо соблюдать утвержденные Арендодателем правила организации пропускного и внутри объектного режима ТРЦ,
- 10.2. Все ключи от дверей Помещений в одном экземпляре должны быть переданы Арендатором Отделу безопасности ТРЦ с участием представителей Администрации Управляющей Компании/Арендодателя и Арендатора.
- 10.3. Все сотрудники Арендатора должны постоянно в течение времени нахождения в ТРЦ иметь при себе пропуска установленного Управляющей Компанией/Арендодателем образца.
- 10.4. Арендатор и его сотрудники не вправе передавать пропуска третьим лицам, допускать порчу, уничтожение или утерю пропусков.
- 10.5. В случае увольнения или перевода на другое рабочее место какого-либо сотрудника Арендатора, Арендатор обязан изъять у него пропуск и передать Управляющей компании в течение одного рабочего дня с момента увольнения/перевода данного сотрудника.
- 10.6. В случае окончания срока действия/расторжения Договора аренды помещения Арендатор обязан вернуть Управляющей компании все полученные пропуска, ключи от Помещения в течение одного рабочего дня с момента прекращения действия/расторжения Договора аренды помещения.
- 10.7. Арендатор и Сотрудники Арендатора не имеют права доступа на Территорию ТРЦ вне времени, обозначенного в п.п.4.1.-4.14 Правил, без письменного разрешения Управляющей Компании/Арендодателя.
- 10.8. Для получения разрешения на доступ к Помещению и право нахождения в Помещении Арендатора и его сотрудников в целях осуществления инвентаризации, ревизии и иных работ вне времени, указанного в пп.4.1-4.14. Правил, Арендатору необходимо предоставить Арендодателю письменное заявление установленного Арендодателем образца не позднее, чем за один рабочий день до проведения таких мероприятий.
- 10.9. Арендатор и его сотрудники по окончании рабочего дня обязаны перед уходом обесточить электроприборы, выключить освещение, проследить за тем, чтобы в Помещении не оставались люди, закрыть дверь на замок, опечатать ее собственным пломбиром, пригласить дежурного сотрудника Охраны ТРЦ и под роспись в специальном Акте сдать Помещение под охрану. Если Помещение не планируется вскрывать в установленное время (при приостановлении коммерческой деятельности Арендатора), оно должно иметь внутреннюю и внешнюю пломбировку, о чем указывается в Акте приема Охраны ТРЦ.

- 10.10. Перед началом работы в Помещении Арендатор или его уполномоченные сотрудники совместно с дежурным сотрудником Охраны ТРЦ проверяют целостность пломб, замка Помещения и, при отсутствии следов несанкционированного проникновения в Помещение, снимают Помещение с охраны.
- 10.11. В случае обнаружения следов несанкционированного доступа в Помещение, нарушения целостности пломб, замка Помещения и т.п. необходимо незамедлительно вызвать дежурных сотрудников Охраны ТРЦ и Управляющей компании/Арендодателя. При этом для сохранения в Помещении имеющихся следов преступления и иных вещественных доказательств ни в коем случае не допускается входить в Помещение и изменять первоначальную обстановку преступления до прибытия представителей уполномоченных структур.
- 10.12. Все мероприятия по укреплению Помещения, установке/монтажу охранных средств, в том числе сигнализации, тревожной кнопки и т.п. в Помещении, осуществляются Арендатором за свой счет, самостоятельно и только с предварительного письменного согласия Управляющей компании/Арендодателя.

11. АВАРИЙНЫЕ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ

- 11.1. Арендатор при возникновении аварийной ситуации и обнаружении неисправностей в работе инженерных сетей в Помещении обязан незамедлительно произвести отключение подачи энергоснабжения и других инженерных сетей, находящихся в Помещении и сообщить в Технический Отдел Управляющей Компании об аварийной ситуации и обнаруженной неисправности в работе инженерных сетей по телефону и сообщить об этом ближайшему сотруднику Охраны ТРЦ.
- 11.2. Арендодатель и/или Управляющая Компания вправе в случае угрозы возникновения пожара, затопления, сбоя в работе и/или поломки инженерных систем, при аварийных или чрезвычайных ситуациях уведомить Арендатора и входить в Помещение для того, чтобы предотвратить или устранить такие ситуации, а также прекратить/ограничить доступ Арендатора к электричеству, холодной и горячей воде и т.п. до полного устранения угрозы или аварии.
- 11.3. В случае чрезвычайных ситуаций, в том числе общественных волнений и беспорядков, при необходимости применения экстренных мер по охране здания ТРЦ и находящихся в нем людей и имущества, Арендодатель и/или Управляющая Компания имеет право ввести особые меры безопасности в ТРЦ, в том числе ограничить или прекратить доступ посетителей и/или Арендатора, других арендаторов на Территории ТРЦ на период действия таких обстоятельств.
- 11.4. Арендатор обязуется за свой счет оборудовать Помещение первичными средствами пожаротушения в соответствии с действующими правилами пожарной безопасности. В случае обнаружения пожара незамедлительно сообщать об этом государственной противопожарной службе и Администрации ТРЦ.
- 11.5. Арендатор обязан выполнять требования уполномоченных государственных органов Республики Казахстан по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 12.1. В случае нарушения условий настоящих Правил Арендодатель вправе привлечь Арендатора к ответственности и применить штрафные санкции согласно условиям Договора аренды.
- 12.2. Факт нарушения условий Правил фиксируется путем составления Управляющей компанией/Арендодателем соответствующего акта. В случае, если лицо ответственное за нарушение отказывается подписывать акт, Управляющая компания/Арендодатель вправе привлечь сотрудника Охраны ТРЦ для письменного

подтверждения факта отказа от подписи. При этом Арендатор не освобождается от привлечения к ответственности с применением штрафных санкций.

- 12.3. Случаи нарушения условий Правил ТРЦ и размеры штрафов за нарушение оговорены и предусмотрены Договором аренды помещения.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
Генеральный директор

_____/_____
М.П.

«АРЕНДАТОР»
Директор

_____/_____
М.П.

Регламент для арендаторов по оформлению на Новый год и Наурыз для ТРЦ «Dostyk Plaza»

Цель:

Настоящий «Регламент для арендаторов по оформлению на Новый год и Наурыз» (далее - **Регламент**) ТОО «TS Property Management» (далее - **Компания**) принят в дополнение к правилам оформления помещения, установленным пунктом 8.5 Договора аренды, заключаемого с арендаторами ТРЦ, в целях создания единой праздничной атмосферы в ТРЦ, повышения визуальной привлекательности пространства, увеличения вовлеченности посетителей и продаж арендаторов.

Арендаторы ТРЦ обязаны руководствоваться требованиями, запретами и иными условиями настоящего Регламента при оформлении арендуемых Помещений в преддверии празднования Нового года и Наурыз.

Сроки монтажа оформления:

1. Новый год: до 1 декабря текущего года.
2. Наурыз мейрамы: до 6 марта текущего года (за 2 недели).

Сроки демонтажа:

1. Новый год: 26-31 января.
2. Наурыз мейрамы: 1-4 апреля.

Общие требования к оформлению

- Оформление должно быть выполнено на профессиональном уровне с применением современных качественных декораций;
- Оформление должно быть праздничными и **заметным**, но при этом эстетичными и аккуратными (*1 елочка/ наклейка с поздравлением не являются полноценным оформлением*);
- Все материалы должны быть безопасными, устойчивыми или надежно закрепленными и не мешать проходу посетителей;
- Текстовая информация в обязательном порядке используется на двух языках: на казахском и русском. Тексты соразмерны (шрифт, размер, стиль). Казахский пишется левее/выше русского (по закону).

Запрещено:

- Использовать самодельные или низкокачественные украшения;
- Закрывать более 40% витрины;
- Ухудшать освещение или вентиляцию украшениями;
- Портить отделку ТРЦ или перекрывают аварийные выходы.

! Все проекты оформления согласовываются с отделом маркетинга ТРЦ до начала производства и монтажа.

Согласование оформления

Все эскизы и макеты праздничного оформления необходимо направить на почту отдела маркетинга Компании до:

20 февраля — для оформления к Наурызу;

14 ноября — для оформления к Новому году.

Несогласованные или нарушающие регламент элементы оформления подлежат демонтажу за счёт арендатора.

Ответственность арендатора

- Арендатор несет ответственность за безопасность конструкций, установленных в Помещении, исправность электрооборудования (гирлянд и прочих световых элементов).
- В случае несоблюдения сроков демонтажа или требований оформления администрация ТРЦ оставляет за собой право применить штрафные санкции согласно договору аренды.

Требования к оформлению арендуемых помещений на Новый год для ТРЦ “Dostyk Plaza”

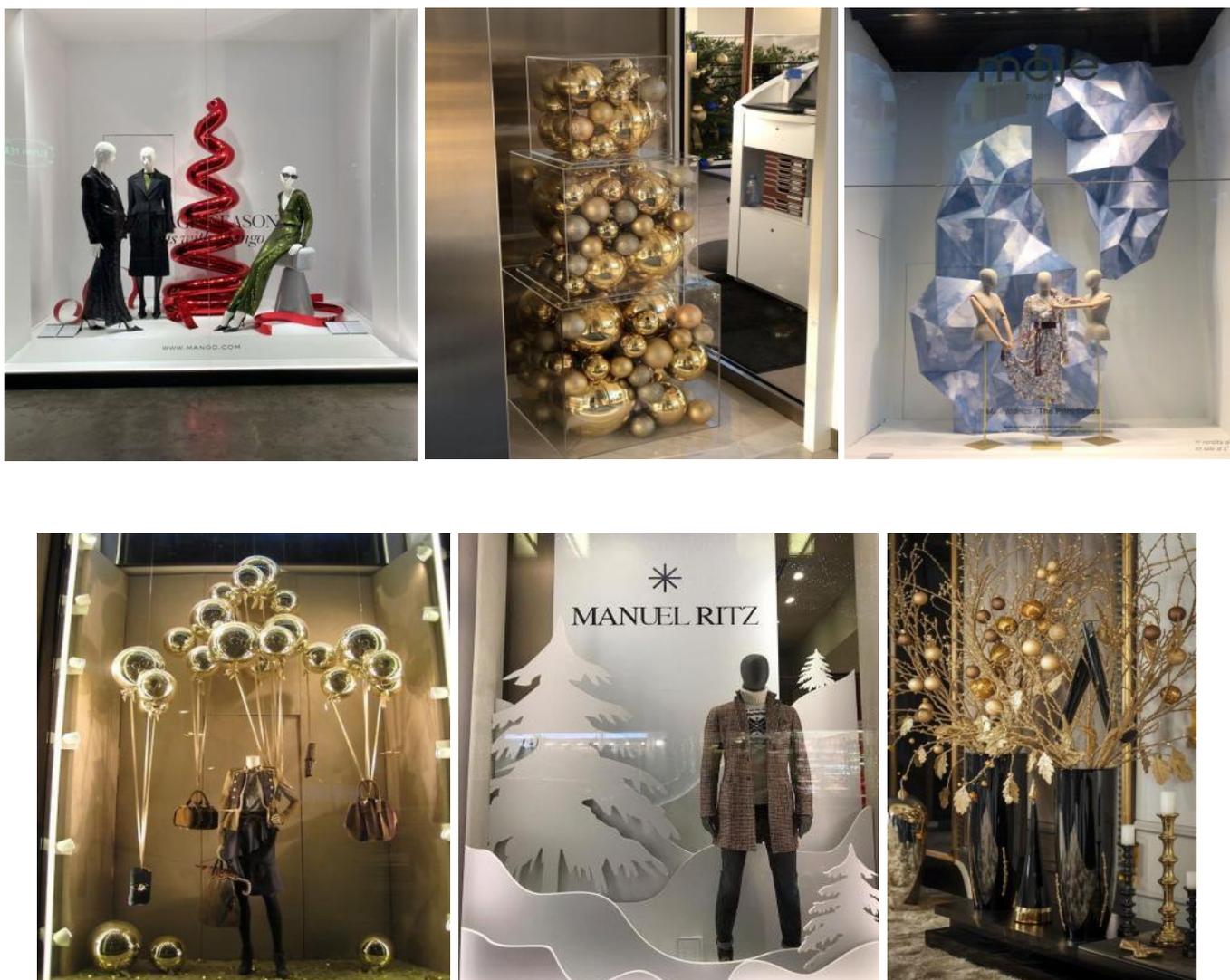
Рекомендуемые элементы:

- Декоративные световые шары и звезды;
- Подвесные элементы в форме шаров и елок;
- Современные елочные игрушки, гирлянды, подарочные коробки, еловые ветви;
- Иной декор, соответствующий бренду и ТРЦ;
- Костюмы и аксессуары в новогоднем стиле (при желании персонала).

Дополнительно:

- Поощряются фотозоны (внутри магазина);
- Арендаторы могут проводить праздничные ивенты/промо внутри помещения (по согласованию с отделом маркетинга).

Примеры рекомендуемого оформления:





Оформление выглядит полноценным, гармоничным и праздничным. Привлекает внимание, заинтересовывает и поднимает настроение. Выполнено на профессиональном уровне с применением качественных декораций. Прослеживается концепция.

НЕ рекомендуется



1. Оформление **не** выглядит праздничным. Одной надписи на витрине недостаточно.
2. Витрина перенасыщена, слишком много элементов, которые в совокупности создают шум и ощущение бардака.
3. Оформление выполнено **не** на профессиональном уровне с применением некачественных, дешевых декораций.

Требования к оформлению на Наурыз “ТРЦ Dostyk Plaza”

Рекомендуемые элементы:

- Национальные орнаменты, символы Наурыза (тюльпаны, солнце, юрта, национальные инструменты);
- Украшения в виде цветов, зелени;
- Костюмы и аксессуары в казахском этностиле (при желании персонала).

Дополнительно:

- Поощряются фотозоны в этностиле (внутри магазина);
- Арендаторы могут проводить национальные мастер-классы, дегустации или розыгрыши (по согласованию с отделом маркетинга).

Примеры рекомендуемого оформления:





Оформление выглядит полноценным, гармоничным и праздничным. Привлекает внимание, заинтересовывает и поднимает настроение. Выполнено на профессиональном уровне с применением качественных декораций. Прослеживается концепция.

НЕ рекомендуется



1. Оформление **не** выглядит праздничным. Одной надписи на витрине недостаточно.
2. Витрина перенасыщена, слишком много элементов, которые в совокупности создают шум и ощущение бардака.
3. Оформление выполнено **не** на профессиональном уровне с применением некачественных, дешевых декораций.