

Договор аренды помещения №1

Город Алматы

«24» июня 2024 г.

ИП АРЫСТАМБЕК, 25.07.1976 г. ИИН: 011025501349, действует с согласия Арыстамбек Дияры Дүйсенгаликызы, 24.01.1997 г.р. (далее – Арендодатель), действующий (ая) как физическое лицо, с одной стороны, и

ТОО «МАҒЖАНТАЙ» (далее - Арендатор) в лице директора Кабылбек Медет Үсенұлы, действующего (ей) на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые – Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящий Договор аренды жилого помещения (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество, расположенные по адресу: г. Алматы, р-н Ауэзовский, мкр. Таугуль-3, ул. Дауленова, д. 25, (РКА0201300125338201) (далее – Объект аренды). Объект аренды включает, жилой дом с земельным участком.

1.1.1. недвижимое имущество: Земельный участок 20:312:062 :204, 0.071(га) Акт на право частной собственности на земельный участок № 0189763 от 25.09.2020г., с жилым домом 453.7(кв. м.), основания права собственности, договор дарения 2602 от 26.08.2020гг.

1.2. Цель и (или) назначение использования недвижимого имущества – размещения детского дошкольного учреждения (детского сада/образовательного центра) (далее по тексту («помещение» или «нежилое помещение») и оборудование, перечень которого изложен в приложении №1 к настоящему договору,

1.3. «Дата начала аренды» - дата, когда Арендодатель передает Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи, а именно «24» июня 2024 г., за исключением, когда по соглашению Сторон Акт приема-передачи подписан в иной срок.

«Дата окончания аренды» - дата, когда Арендатор возвращает Объект аренды Арендодателю по Акту возврата, в связи с истечением срока аренды, а именно «31» декабря 2027 года, за исключением, когда Акт возврата подписан в иной срок в связи с досрочным расторжением Договора и (или) просрочкой возврата Объекта аренды.

«Срок аренды» - срок аренды, который начинается в Дату начала аренды и истекает в Дату окончания аренды.

1.4. Объект аренды передается: ТОО «Мағжантай» в этих целях Арендатор не вправе предоставлять Объект аренды таким лицам во временное владение и (или) пользование (в том числе в субаренду). При этом лица, указанные в настоящем пункте, имеют право владеть и (или) пользоваться Объектом аренды, в соответствии с Договором и законодательством. Отношения между Арендатором и такими лицами определяются соглашениями между ними, настоящим Договором и законодательством.

1.5. Арендатор обязан обеспечить надлежащую эксплуатацию, уход, также проводить каждые 1,5 года косметический ремонт, сохранность инженерных сетей, коммуникаций, систем теплоснабжения, оборудования и прочих систем, установленных в помещении, не допускать засорение систем канализации.

1.5.2. Содержать помещение в надлежащем санитарном состоянии.

1.5.3. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение, предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещения или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя. Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения Договора в одностороннем порядке.

Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки.

1.5.4. Письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого помещения как, в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении, за 1 (один) месяц, до даты предполагаемого освобождения.

1.5.5. Арендатор, несёт ответственность перед Арендодателем, за сохранность имущества, также обязан проводить текущий ремонт за свои средства. Любые изменения в конструкции здания, разрешаются только с письменного согласия Арендатора.

1.5.6. При прекращении или расторжении договора аренды, передать Помещение с Товаро-материальными ценностями по акту в исправном состоянии, с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями без каких-либо обременений/задолженностей со стороны/перед третьими лицами, а в случае наличия каких либо повреждений или отсутствия каких либо ценностей компенсировать стоимость их восстановления.

1.5.7. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно в пятидневный срок сообщать о произошедших изменениях.

1.5.8. Стороны несут другие права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

1.6. Подписанием Договора Арендодатель не исключает возможность, что на момент подписания Договора, как на Объект аренды, так и на недвижимое имущество, частью которого является Объект аренды, права третьих лиц, в том числе: право пользования, право доверительного управления, залог, арест, ограничения (запрещения) на пользование, как зарегистрированные, так и не подлежащие обязательной государственной регистрации, или юридические притязания. Также, при необходимости Арендодатель имеет право ставить в залог в банках второго уровня, микро кредитных организация и т.д., без письменного согласия Арендатора.

1.7. Подписанием Договора Арендодатель подтверждает, что Объект аренды принадлежит ему на праве собственности. Арендодатель имеет все необходимые полномочия, ресурсы и разрешительные документы для заключения и исполнения Договора, а именно: договор дарения 2602 от 26.08.2020 г. копии которых Арендодатель представит по запросу Арендатора.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

2.1. Арендодатель предоставляет Арендатору Объект аренды в Дату начала аренды по Акту приема-передачи Объекта аренды, форма которого согласована Сторонами в Приложении № __ Договора «Акт приема-передачи Объекта аренды».

2.2. В Акте приема-передачи Объекта аренды Стороны отображают фактическое состояние Объекта аренды на момент передачи. Обязанность по подготовке Акта приема-передачи возлагается на **ТОО «Мағжантай»** и **ИП АРЫСТАМБЕК**. Объект аренды считается переданным в аренду с момента подписания Сторонами Акта приема-

передачи. С этого момента у Арендатора возникает право временного владения и пользования Объектом аренды, а также исчисляется плата за Объект аренды.

2.3. Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды в Дату окончания аренды по Акту возврата Объекта аренды, форма которого согласована Сторонами в Приложении № ____ Договора «Акт возврата Объекта аренды».

2.4. В Акте возврата Стороны отражают фактическое состояние Объекта аренды на момент возврата. Объект аренды считается возвращенным Арендатором Арендодателю с момента подписания Сторонами Акта возврата Объекта аренды. Обязанность по подготовке Акта возврата возлагается на ТОО «Мағжантай» и ИП АРЫСТАМБЕК. С этого момента у Арендатора прекращается право временного владения и пользования ИП АРЫСТАМБЕК Объектом аренды, а также исчисление платы за Объект аренды.

3. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ, СРОК И ПОРЯДОК ПРИЕМА И ОПЛАТЫ ИСПОЛНЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Общий размер арендной платы за Объект, составляет 750 000 тенге (семьсот пятьдесят тысяч тенге) ежемесячно со дня подписания Акта передачи объекта:

3.2. Размер арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год, в сторону увеличения с учётом девальвации тенге.

3.3. Расходы по содержанию Объекта аренды, а именно: коммунальные услуги, платежи за обслуживание объекта, охрана, связь и т.п. не включены в состав арендной платы, оплачиваются ежемесячно на основании выставленных квитанций по тарифу.

3.4. Не позднее трёх рабочих дней с момента завершения всего Срока аренды, в случае соответствия исполненных Арендатором обязательств условиям Договора, Стороны обязуются составить и подписать Акт выполненных работ (оказанных услуг) в двух подлинных экземплярах.

3.5. После подписания Акта выполненных работ (оказанных услуг) исполненные Арендодателем обязательства считаются принятыми Арендатором, приемка совершившейся.

3.6. Арендная плата за весь Срок аренды вносится Арендатором ежемесячно со дня подписания Акта передачи объекта.

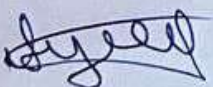
3.7. Оплата по Договору производится в безналичном (либо наличном) порядке путем перевода денег на банковский счет, либо под роспись Арендодателя.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ ВЗНОС

4.1. Арендатор обязуется оплатить гарантийный взнос в размере 750 000 тенге (семьсот пятьдесят тысяч тенге) в день, подписания Сторонами Договора.

4.2. Гарантийный взнос является обеспечением надлежащего исполнения Арендатором принятых договорных обязательств, и при неисполнении принятых Арендатором обязательств по Договору Арендодатель имеет право удержать из суммы гарантийного взноса причитающиеся ему суммы.

4.3. При наличии оснований у Арендодателя для обращения взыскания на сумму гарантийного взноса, он предварительно письменно уведомляет Арендатора не менее чем за семь дней до даты взыскания, в уведомлении Арендодатель указывает основания (причины), дату, сумму и аргументированный расчет взыскания.



4.4. Если до даты взыскания Арендатор не представит Арендодателю свои мотивированные возражения или не устранил основания (причины), в результате которых у Арендодателя возникло право на обращение взыскания на сумму гарантийного взноса, то Арендодатель удерживает указанную в уведомлении сумму из гарантийного взноса. Со своей стороны, Арендатор обеспечивает в течении пяти рабочих дней, пополнение суммы гарантийного взноса до размера, регламентированного Договором. Если Арендатор представил мотивированные возражения в установленный срок, то до обращения взыскания на сумму гарантийного взноса Арендодатель обязан представить Арендатору мотивированный ответ на его возражения, согласно которому Арендодатель откажет в удовлетворении возражений Арендатора и обратит взыскание на гарантийный взнос, или удовлетворит возражения Арендатора полностью или частично.

4.5. При досрочном расторжении или прекращении Договора и надлежащем исполнении Арендатором принятых договорных обязательств гарантийный взнос засчитывается в счет причитающихся Арендодателю платежей, за исключением случаев, предусмотренных в п.9.2 Договора, при наступлении которого гарантийный взнос возвращается Арендатору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За невыполнение и/или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, в соответствии с Договором и законодательством.

5.2. В случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения обязательств Арендодателем, Арендатор имеет право за каждый такой случай потребовать уплаты неустойки в размере 10 % (процентов) от стоимости арендной платы за период, в котором не выполнено и/или ненадлежащее выполнено обязательство, но не более 5% от не исполненных обязательств по договору.

5.3. В случае выполнения обязательств Арендодателем с просрочкой, Арендатор имеет право потребовать уплаты неустойки в размере 10 % (десяти процентов) от стоимости арендной платы за каждый месяц просрочки исполнения, но не более 5% от не исполненных обязательств по договору.

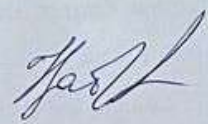
5.4. В случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения обязательств Арендатором Арендодатель имеет право за каждый такой случай потребовать уплаты неустойки в размере 0.5 % от стоимости арендной платы за каждый день, в котором не выполнено и/или ненадлежащее выполнено обязательство.

5.5. В случае выполнения обязательств Арендатором с просрочкой Арендодатель имеет право потребовать уплаты неустойки в размере 0,5 % от стоимости арендной платы за каждый день, в котором не выполнено и/или ненадлежащее выполнено обязательство.

5.6 В случае наступления событий, предусмотренных в п.9.2 Договора, которые повлекут за собой необходимость досрочного освобождения Арендатором Объекта аренды, Арендодатель обязуется произвести денежную компенсацию Арендатору в размере арендной платы за 2 месяца, предшествующих досрочному прекращению/расторжению срока действия Договора аренды.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

6.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязательства, если это явилось следствием обстоятельств



9.6.1.3. невыполнение и/или ненадлежащее выполнение Арендатором обязательств, регламентированных пунктом 1.5.3 Договора.

9.6.2. По инициативе Арендатора:

9.6.2.1. неоднократное (один раз и более) невыполнение и/или ненадлежащее выполнение Арендодателем принятых обязательств, регламентированных пунктом Договора;

9.6.2.2. просрочка Арендодателем выполнения обязательств, регламентированных пунктом 1.3 Договора, на срок более одного месяца;

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

10.2. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до его заключения с момента, когда Арендодатель фактически передал Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи, а именно «___» _____ 2024г.

10.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет по истечении Срока аренды при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок. В этом случае Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не менее чем за один месяц до окончания Срока аренды.

10.4. Стороны пришли к соглашению нотариально не удостоверить настоящий Договор.

10.5. После подписания Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры и протоколы о намерениях по вопросам, которые, так или иначе, относятся к Договору, утрачивают юридическую силу.

10.6. Договор, а также все правоотношения, возникающие в связи с исполнением Договора, регулируются и подлежат толкованию, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

10.7. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, тексты которых имеют одинаковую юридическую силу: один из которых находится у Арендодателя, второй – у Арендатора. Приложения, дополнения, совершенные в порядке, регламентированном Договором, являются его неотъемлемой частью.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ИП АРЫСТАМБЕК

Уд. личности № 043662737, выдан МВД
РК от 06.11.2018 г.

Адрес проживания: г. Алматы

тел./+7-777-120-06-26

ИИН 011025501349

ИИК KZ63722S000037886714

Арыстамбек А. Д.

Арендатор:

ТОО «Мағжантай»

Адрес местонахождения: г. Алматы,
Микрорайон Таугуль-3, ул. Дауленова 25
БИН 211040018840

ИИК KZ25722S000016368983

БИК CASPKZKA

Кбе 17

Директор

