

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Республика Казахстан, город Алматы,
Тринадцатое сентября две тысячи двадцать третьего года.

Мы, нижеподписавшиеся гр. **Мусин Азамат Сагиналиевич**, 01.09.1969 года рождения, уроженец Актюбинской области, ИИН: 690901303212, проживающий по адресу: г. Алматы, мкр. Достык, улица Трудовая, дом 64А, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", и **ТОО «Romashka kinder»**, БИН: 210140031175, в лице директора гр. Завренбековой Лауры Торегельдиевны, 14.02.1985 года рождения, уроженки г. Алматы, ИИН: 850214400105, действующего на основании Устава и решения, именуемое в дальнейшем "Арендатор", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование помещение (далее по тексту - «арендуемое помещение»):

1.1. **Адрес по которому находится арендуемое недвижимое имущество: Республика Казахстан, город Алматы, Ауэзовский район, микрорайон Достык, улица Трудовая, дом 64А;**

1.2. Арендуемое помещение состоит из: нежилое помещение общей площадью- 530,1 кв.м., состоящий из: цокольного этажа, двух этажей, с земельным участком площадью- 0,1355 га, в том числе доля- 0,0795 га, находящиеся по адресу: **Республика Казахстан, город Алматы, Ауэзовский район, микрорайон Достык, улица Трудовая, дом 64А, (РКА0201300124362505),** правовой кадастровый номер: 20:312:043:053:64а/Б, кадастровый номер земельного участка: 20:312:043:053, целевое назначение земельного участка: для эксплуатации и обслуживания здания дошкольного воспитания, неделимый, ограничения в использовании земельного участка: обеспечить доступ для техобслуживания инженерных сетей

1.3. Состояние арендуемых помещений на момент передачи в аренду: пригодное для использования.

1.4. Нежилое помещение с земельным участком принадлежит гр. Мусину Азамату Сагиналиевичу на основании Договора купли продажи за № 3682 от 07.09.2023 года, удостоверенного нотариусом города Алматы Абусыдыковой А.Б., г/л № 15019473 от 04.11.2015 года зарегистрированного в Филиале НАО «ГК «Правительство для граждан» по г. Алматы от 11.09.2023 года.

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

2.1. Арендуемое помещение предоставляется Арендатору для использования по целевому назначению: для размещения детского сада.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ

3.1. Арендуемое помещение и имущество должны быть переданы Арендодателем и приняты Арендатором в течении сорока восьми часов с момента заключения Настоящего Договора.

3.2. Передача арендуемого помещения и имущества осуществляется по акту сдачи-приемки, подписание которого свидетельствует о фактической передаче таковых в аренду.

В момент подписания акта приемки Арендодатель передает, а Арендатор принимает от арендуемого помещения, после чего персоналу Арендатора должен быть обеспечен беспрепятственный доступ в арендуемое помещение.

4. СРОК АРЕНДЫ

Срок аренды по настоящему договору устанавливается с 13.09.2023 года до 09.2026 года.

По истечении срока действия договора, если у сторон нет взаимных претензий, Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

Арендатор вправе отказаться от Договора, предупредив Арендодателя в срок за 15 дней. При этом уплаченная вперед арендная плата Арендатору не возвращается.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

1. Размер ежемесячной арендной платы составляет: 1 000 000 (Один миллион) тенге в месяц за общую площадь арендуемых помещений.

2. Арендная плата уплачивается в безналичном порядке на расчетный счет или наличными в кассу Арендодателя вперед, не позднее 10 числа каждого текущего месяца.

3. Размер арендной платы может пересматриваться ежеквартально и подтверждаться дополнительным Временным Соглашением сторон. В случае изменения тарифов на электроэнергию, коммунальные услуги размер арендной платы может быть изменен досрочно по соглашению сторон.

4. Арендатор имеет право вносить арендную плату перед за любой срок в размере, предусмотренном Настоящим Договором. В этом случае размер арендной платы, уплаченной Арендатором авансом, изменению не подлежит.

5. Абонентская плата за используемые телефонные номера входит в арендную плату. Остальные расходы, связанные с использованием телефонных номеров, оплачиваются Арендатором дополнительно, согласно счетам телефонной станции на предоставленные услуги.

6. Стоимость коммунальных услуг, включая вывоз ТБО включаются в арендную плату.

7. Другие виды платежей, не согласованные в настоящем Договоре, Арендатором оплачиваются по согласованию сторон.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель обязан:

- обеспечить беспрепятственное использование Арендатором арендуемого помещения на условиях настоящего Договора;

- обеспечить в рабочие дни персоналу арендатора беспрепятственный вход в здание, в котором находится арендуемое помещение, а в нерабочие дни по предварительной заявке;

- выдавать арендатору документы, свидетельствующие о заключении между сторонами Настоящего Договора, а также подтверждение его местонахождение;

Выдавать в необходимом количестве по заявкам Арендатора постоянные и разовые пропуска на вынос имущества и оборудования из здания, где расположено арендуемое помещение;

- за свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом помещении, произошедшие не по вине Арендатора;

- принять на себя полную ответственность за оплату налогов и прочих платежей государственного характера, включая отчисления на охрану окружающей среды, которые могут быть начислены на сдаваемые в аренду помещения.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязан:

использовать арендуемое помещение преимущественно по его целевому назначению в соответствии с п.2 Настоящего договора;

своевременно производить арендные платежи;

содержать арендуемое помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии;

не допускать перегрузки электросетей;

соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией;

- своевременно производить за свой счет текущий и косметический ремонт арендуемого помещения;

- не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку, перепланировку и другой капитальный ремонт арендуемого помещения.

- Арендатор должен предоставить беспрепятственный доступ сотрудникам Залогодержателя к залоговому (арендованному) имуществу в целях осуществления мониторинга в период наличия обременения Залогодержателя.

7.2. Арендатор имеет право:

- пользоваться системами коммуникаций, находящимися в здании, а также прокладывать свои коммуникации, необходимые для заявленной производственной деятельности, в том числе и кабельного доступа к Интернет, с согласия Арендодателя;

- оборудовать и оформлять арендуемое помещение по своему усмотрению;

- сдавать арендуемое Помещение в субаренду с согласия Арендодателя;

- обозначать свое местонахождение в арендуемом помещении путем размещения соответствующих вывесок, указанных табличек, рекламных стендов на входе в здание и перед входом в помещение;

- устанавливать замки на входную дверь в арендуемое помещение;

- заключить договор использования инженерно-технических средств охраны с Арендодателем;

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

8.1. Залогодержатель имеет право на защиту своих интересов, в том числе, право реализации имущества во внесудебном/судебном порядке;

8.2. В случае смены арендодателя по любым основаниям, договор аренды автоматически прекращается с даты регистрации, права собственности нового арендодателя на предмет аренды.

8.3. Арендодатель имеет право на досрочное расторжение договора аренды по инициативе Залогодержателя.

9. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

9.1. По истечении срока аренды арендатор обязан передать Арендодателю арендуемое помещение в течение сорока восьми часов с момента окончания срока аренды по акту передачи.

9.2. В течение срока по п.8.1. Настоящего Договора Арендатор обязан покинуть арендуемое помещение и подготовить его и имущество к передаче Арендодателю.

9.3. В момент подписания акта передачи Арендатор передает Арендодателю ключи от арендуемого помещения.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За невыполнение обязанностей по настоящему Договору Арендатор несет следующую ответственность:

10.1.1. За нарушение срока уплаты арендных платежей Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в следующих размерах:

- 0,1% от неоплаченной суммы - за каждый день просрочки платежа, но не более 10%.

10.1.2. В случае не целевого использования арендного помещения Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере месячной ставки арендной платы, указанной в п. 5.1., в зависимости от площади помещений, используемых не по целевому назначению.

10.1.3. За передачу арендуемого помещения в субаренду без согласия арендодателя Арендатор выплачивает неустойку в размере арендной платы, указанной в п.5.1.

10.1.4. За причинение вреда имуществу Арендодателя Арендатор уплачивает неустойку в размере 3-х кратной стоимости поврежденного имущества.

10.1.5. За своевольную перепланировку и переоборудование арендуемого помещения Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 3* кратной месячной ставки арендной платы.

10.2. Арендодатель несет следующую ответственность по Настоящему Договору.

10.2.1. В случае несвоевременного предоставления Арендатору арендованного им помещения Арендодатель уплачивает ему пеню в размере 3% от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

11. ОСНОВАНИЕ РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. По требованию Арендодателя Договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению в следующих случаях:

- если Арендатор ухудшает состояние помещения;
- если Арендатор в течении длительного время не производит текущего ремонта;
- если Арендатор не внес арендную плату в течение 2-х месяцев подряд.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

12.1. За дополнительную плату Арендатор пользуется следующими услугами Арендодателя:

12.2. По истечении срока действия Договора, либо при досрочном расторжении договора по инициативе Арендатора по п. 1.2, затраты, производимые им за свой счет с целью улучшения дизайна арендованных помещений, Арендодателем не возмещаются и при взаиморасчетах зачету не подлежат. При этом Арендатор не имеет права ухудшать состояние, освобождаемого им помещения, существующего на день окончания аренды.

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

13.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, будут решаться путем переговоров между Сторонами.

13.2. В случае, если вышеуказанные споры и разногласия не могут быть урегулированы путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Настоящего Договора составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

14.2. В случаях не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Республики Казахстан.

14.3. После подписания Настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся Настоящего Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Все исправления по тексту Настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении представителями сторон в каждом отдельном случае.

Подписи сторон:

1. Абусыдыковой Айжан Бекбосыновной

2. Завренякова Анна Игорьевна

'13' сентября 2023 года, настоящий договор удостоверен мной, Абусыдыковой Айжан Бекбосыновной, нотариусом города Алматы, действующим на основании государственной лицензии № 15019473 от 04.11.2015 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность проверена, полномочия доверенного лица, правоспособность юридического лица, а также принадлежность гр. Мусину Азамату Сагиналиевичу, арендуемого жилого дома с земельным участком, проверены.



Зарегистрировано в реестре, за № 3725
Оплачено 34500 тенге
Нотариус

[Signature]

