

Договор аренды помещения № 1

г. Косшы

«01» сентября 2025 г.

Мы, гр. Калиев Азамат Забиколлович, индивидуальный предприниматель «Акбота» в лице Калиевой Сауле Жумагалиевны, именуемые в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Товарищество с ограниченной ответственностью «Ailana Group» в лице директора Ахметовой Алма Ерсаяевны, действующей на основании Устава, в дальнейшем именуемый «Арендатор», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий договор аренды помещения (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является помещение (здание), именуемое в дальнейшем «Объект», расположенное по адресу: Акмолинская область, г. Косшы ул. Кажымукана, 34. Объект находится на земельном участке, принадлежащем Арендодателю на основании договора купли-продажи 1669 от 10.07.2025 года, кадастровый номер 01:011:016 :5082.

1.2. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование Объект с 01.09.2025 года по 01.09.2028 года. Целевое назначение аренды Объекта является размещение Детского сада.

1.3. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания договора Сторонами и действует «36» календарных месяцев.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Не позднее 3 календарных дней с момента подписания настоящего Договора предоставить Арендатору по акту приема-передачи (Приложение №1 к договору аренды помещения) во временное владение и пользование Объект, пригодный для ведения предпринимательской деятельности, указанного в п. 1.2. настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о посещении Объекта за 1 (один) календарный день.

2.1.3. В случае изменении условия настоящего Договора или размера арендной платы письменной уведомить об этом Арендатора за 1 (один) месяц до очередного срока внесения арендной платы.

2.1.4. Направить Арендатору извещение о начислении пени и штрафов за просрочку арендной платы не позднее 10 (десяти) календарных дней до очередного срока внесения арендной платы.

2.1.5. Оказывать Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Объекта. По истечению срока действия или в случае досрочного прекращения настоящего Договора в соответствии с условиями, определенными настоящим Договором, принять Объект и подписать акт приема-передачи.

2.1.6. Своевременно и в разумный срок (но не реже двух раз в год) производить профилактический осмотр помещения, его инженерно-технических коммуникации, другого оборудования.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с условиями договора и согласно целевому назначению, а также своевременно и за свой счет производить текущий и косметический ремонты.

2.2.2. Содержать Объект в технически исправном, надлежащем санитарном и соответствующем состоянии, не совершать действия, способных вызвать повреждение Объекта и(или) расположенных в них инженерных коммуникации. Не допускать сверление,

бурение половых покрытий, в связи с тем, что помещение на 1 этаже здания оснащено половым водяным отоплением (теплый пол).

2.2.3. В случае выхода из строя отдельных элементов Объекта, инженерного оборудования, как по вине Арендатора, так и в силу естественного износа, производить ремонтные работы за свой счет.

2.1.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения без письменного разрешения Арендодателя;

2.1.5. Любой ремонт Объекта, перенос инженерных сетей и коммуникации выполнять только с письменного разрешения Арендодателя.

2.1.6. Письменно сообщить Арендодателю (не позднее чем за один месяц) о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении и сдать Объект с ремонтом в течении 10 (десяти) календарных дней по акту приема-передачи Арендодателю или его представителю в исправном техническом, санитарном состоянии.

2.1.7. Возместить ущерб в случае возврата Объекта в нерабочем или неудовлетворительном техническом, санитарном состоянии (с износом, превышающем нормативные показатели).

2.1.8. В установленные настоящим Договором сроки вносит арендную плату.

2.1.9. Соблюдать меры противопожарной и санитарной безопасности в арендуемом помещении и местах общественного пользования.

2.1.10. Беспрепятственно допускать Арендодателя или его представителей, служб санитарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законодательства и иных норм, касающихся порядка использования и эксплуатации Объекта, для контроля соблюдения условий настоящего Договора и в установленные ими сроки устранять выявленные нарушения.

2.1.11. Заключить договора с коммунальными службами и своевременно погашать счета по коммунальным платежам.

3. Платежи и порядок расчетов по Договору.

3.1. Сумма арендной платы Объекта на 01.09.2025 года составляет 600 000 (Шестьсот тысяч) тенге 00 тиын, с 01.10.2025 года по 31.12.2025 года сумма арендной платы будет составлять 900 000 (Девятьсот тысяч) тенге 00 тиын, с 01.01.2026 года сумма арендной платы составит 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) тенге 00 тиын.

3.2. В арендную плату не включаются расходы на коммунальные услуги, платежи по обслуживанию Объекта, в частности, услуги по водоснабжению и водоотведению (канализацию), электроэнергию, теплоснабжение, вывоз ТБО, услуги телекоммуникации, расходы по пожарной и охранной сигнализации, закуп угля и иные расходы. Данные расходы оплачивает Арендатор за свой счет.

3.3. Оплату арендной платы Арендатор осуществляет по реквизитам Арендодателя согласно п.8 настоящего Договора, но не позднее 15 числа отчетного месяца.

3.4. Арендная плата будет ежегодно увеличиваться на 12 %. Такое изменение арендной платы будет оформляться дополнительным соглашением к Договору.

3.5. Срок аренды и размер арендной платы может корректироваться в период действия настоящего Договора по соглашению Сторон. В случае принятия Арендодателем решения об изменении арендной платы, Арендодатель обязан известить об этом Арендатора в письменной форме за 30 календарных дней до предполагаемой даты такого изменения.

3.6. За просрочку арендной платы, предусмотренного п.3.1. настоящего Договора, Арендатор оплачивает пеню в размере 0,5 % (ноль целых пять десятых процента) от суммы просроченной суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 5% от суммы Договора, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора.

3.7. За использование Арендатором Объекта не по назначению, а также за сдачу Объекта в субаренду без письменного согласия Арендодателя, Арендатор уплачивает штраф в

размере 3% (трех процентов) от суммы годовой арендной платы за аренду Объекта за каждую неделю нарушения договорных обязательств.

4. Форс-мажор

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступления которых сторона, не исполнившая обязательств полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, включая, но не ограничиваясь: пожары, стихийные бедствия, войны, блокады, введение чрезвычайного положения, принятия новых законов и нормативно-правовых актов органов государственной власти, которые будут прямо противоречить условиям настоящего договора и т.п.

4.2. При наступлении, указанных в п. 4.1. обстоятельств, Сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другой Сторону.

4.3. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся любые события, вызванные намеренными действиями или действиями, нарушающие правила безопасности, в последствии чего, был причинен вред имуществу. В этом случае, Арендатор должен возместить ущерб в полном объеме в сроки, предусмотренные законодательством РК.

5. Изменения и расторжение договора

5.1. Изменения и дополнения к настоящему договору вносятся путем подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.3. Арендодатель имеет право в случае отсутствия Арендатора в арендуемом помещении более двух месяцев и невнесении арендной платы за указанный срок, вскрыть помещение для описи находящегося там имущества и передачи указанного помещения новому Арендатору. Помещение вскрывается комиссией в присутствии не менее 2(двух) незаинтересованных лиц (свидетелей) и полиции с направлением письменного уведомления Арендатору о дате и времени вскрытия арендуемого помещения.

5.4. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор нарушает или не исполняет условия настоящего договора, а также не устраняет нарушения в течении 30 (тридцать) дней с момента получения от Арендодателя письменного уведомления об устранении нарушений. Также в следующих случаях:

- ликвидации Арендатора как юридического лица;
- нарушения Арендатором существенных условий настоящего Договора;
- в случае продажи Объекта.

5.5. Для продления настоящего Договора или заключения нового договора Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем намерении за 30 (тридцать) календарных дней до даты окончания договора. В случае отсутствия такого уведомления или при недостижении согласия между Сторонами об условиях нового договора настоящий Договор считается расторгнутым в день окончания его действия, указанного в настоящем Договоре. В таком случае, Арендатор обязан освободить арендованное помещение и сдать его Арендодателю или представителю Арендодателя по акту приема-передачи не позднее дня, указанного в настоящем Договоре как последний день действия настоящего Договора согласно п.1.2.

6. Прочие условия

6.1. Сдача Арендатором арендуемого Объекта в субаренду не допускается.

6.2. Арендатор имеет право на ведение предпринимательской деятельности, согласно целевому назначению аренды Объекта, указанного в п. 1.2. в течении срока настоящего Договора. За все действия Арендатор, причинивший ущерб арендуемому помещению либо иным образом, нарушивших права и законные интересы третьих лиц (соседи, поставщики комуслуг и т.д.), ответственность перед Арендодателем, а также третьими лицами несет Арендатор.

6.3. В случае, если Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения, неотделимые без вреда для Объекта, Арендатор имеет право после досрочного прекращения Договора со стороны Арендодателя на возмещение стоимости этих улучшений по согласованию сторон, с предоставлением подтверждающих документов об оплате услуг, а также договорами подряда. Отделимые улучшения Объекта, произведенные Арендатором за свой счет, согласованные с Арендодателем, которые могут быть отделены без ущерба для помещения и его дальнейшей эксплуатации, являются собственностью Арендатора. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных без согласия Арендодателя, возмещению не подлежат.

6.4. Арендодатель не несет ответственности за нарушение правил техники безопасности, пожарной безопасности и санитарии. Ответственность за такие нарушения несет Арендатор.

7. Заключительные положения

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Республики Казахстан и настоящим Договором.

7.2. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, Стороны обязуются решать путем переговоров, а при недостижении согласия – в суде по месту нахождения Объекта.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

7.4. Все предыдущие договоры и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, теряют силу и считаются расторгнутыми с момента подписания настоящего Договора.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Калиев Азамат Забиколлович
ИИН 880406350114
г.Астана ул. Алихана Бокейхана, 3Б
ИП «Акбота» Калиева Сауле Жумагалиевна
ИИН 860707450321
г.Косшы ул. Турара Рыскулова, 36
АО «Народный Банк Казахстана»
ИИК KZ45601A871033093501
БИК HSBKZKZKX


Калиев А.З.
ИП «Акбота» Калиева С.Ж.


Арендатор:

ТОО «Ailana Group»
БИН 2201 4000 3796
010000, КАЗАХСТАН, г. Астана
ЕСИЛЬ р-он, ШЫҢҒЫС
АЙТМАТОВ ул., д. 36, кв.234
Код 17
Директор Ахметова Алма Ерсаявна
ИИН 871226450321
ИИК KZ95998BTV0001436692
БИК TSESKZKA


Ахметова А.Е.


Акт приема-передачи помещения в аренду

г. Косшы

«01» сентября 2025 года.

Мы, гр. Калиев Азамат Забиколлович, индивидуальный предприниматель «Акбота» в лице Калиевой Сауле Жумагалиевны, именуемые в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и товарищество с ограниченной ответственностью «Ailana Group» в лице директора Ахметовой Алма Ерсаявны, действующей на основании Устава в дальнейшем именуемый «Арендатор», именуемые в совокупности «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи помещения в аренду, далее – «Акт», о нижеследующем:

1. Мы, гр. Калиев Азамат Забиколлович, ИП «Акбота» в лице Калиевой Сауле Жумагалиевны, в соответствии с договором аренды помещения от «__» сентября 2025 года передали ТОО «Адия сулу» во временное владение и пользование, принадлежащую Арендодателю на праве собственности помещение (здание), расположенный по адресу: Акмолинская область, г. Косшы ул. Кажымукана, 34, кадастровый номер 01:011:016 :5082, далее – Объект.

2. Объект передан в качественном состоянии, как оно есть на день подписания Акта.

3. Объект передан в пригодном для ведения предпринимательской деятельности состоянии, все коммуникации и иное имущество, расположенное в Объекте, находится в исправном состоянии и не имеет внешних повреждений.

4. Объект не обременен задолженностью по оплате за электроэнергию. На момент подписания настоящего акта, счетчик электроэнергии имеет следующие показания: _____ к/Вт.

5. Вместе с Объектом передано следующее имущество:

5.1. Котел печной в количестве 1 (один) шт.

5.2. Бойлер – 1 (одна) шт.

Внешний вид и техническое состояние Объекта и находящегося в нем имущества соответствует п.3 настоящего акта. Объект и находящееся в нем имущество передано в таком виде и состоянии, которое описано выше и не имеет претензий по внешнему виду, эксплуатационному (техническому) состоянию.

6. Стороны пришли к соглашению, что эксплуатационная ответственность Арендатора за техническое состояние Объекта определяется в полном объеме за электрохозяйство, включая силовые и осветительные сети, осветительные приборы, розетки, замену ламп и прочие электроприборы, оборудование, инженерные сети, находящиеся в помещениях Объекта, в том числе, водоснабжение и канализационная система.

7. Стороны пришли к соглашению, что материальная ответственность Арендатора устанавливается за причинение вреда (ущерба) Объекту и имуществу, расположенному в нем.

8. Арендатор уведомлен, что Объект спроектирован и оснащен половым водяным отоплением (теплым полом) на 1 этаже здания, на 2 этаже оснащен радиаторами. В случае повреждения отопительной системы, ущерб по отоплению и отопительному оборудованию Арендатор восстанавливает за свой счет.

9. Вместе с подписанием настоящего Акта, Арендодателем передан ключ от входной двери в количестве _____ экземпляров.

