Договор аренды здания № 1

г. Алматы 07.01.2023 г.

Индивидуальный предприниматель Алдажарова Анжелла Дәулетқызы «ИП Алдажарова», именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Алдажарова Анжелла Дәулетқызы, 18.06.1977 года рождения, ИИН 770618402567, действующая на основании Уведомления о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя № KZ42UWQ04528849 выдано 06.01.2023 года, с одной стороны, и

Товарищество с ограниченной ответственностью «Sabira-A», именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице директора Едилов Аскар Едилулы, действующий на основании Устава, БИН 210140026644, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование (аренду) ~~здание~~ жилой дом общей площадью 408,1 (четыреста восемь целых одна десятая) квадратных метров, находящегося по адресу: **г. Алматы, Туркенбский район, мкр. Жас канат, д. 526А расположенное на земельном участке Кадастровый номер 20:317:904:079 (РКА 0201500035705935),** именуемое в дальнейшем «Помещение». Жилая площадь 156,5 кв.м.

1.2. Арендованное Помещение будет использоваться Арендатором.

1.3. Настоящий договор заключается сроком до 31 декабря 2024 года.

1.4. Помещение передается по Акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

1.5. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности в соответствии с Договором купли-продажи земельного участка №4240 от 04.11.2013г., Протоколом заседания комиссии по проведению легализации имущества №1993 от 17.11.2015г., зарегистрированного г. ДЮ г.Алматы.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещение в состоянии, пригодном для целевого использования.

2.1.2. Производить капитальный ремонт здания и инженерных коммуникаций.

2.1.3. В срок не позднее 5 календарных дней с момента получения письменного уведомления Арендатора устранять аварии и повреждения Помещения, случившиеся по вине Арендодателя, или компенсировать расходы Арендатора, понесенные в связи с устранением таких аварий и повреждений, согласно согласованной сторонами смете.

2.1.4. Обеспечивать предоставление Арендатору услуг водоснабжения (горячей и холодной воды), энергоснабжения, канализации.

2.1.5. Принять Помещение по Акту приема-передачи по окончании срока аренды.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи от Арендодателя в состоянии, соответствующем п. 2.1.1 настоящего Договора.

2.2.2. Вносить арендную плату, а также возмещать коммунальные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим Договором.

2.2.3. Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

2.2.4. Не сдавать Помещение как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.5. Выполнять требования санитарно-гигиенического и природоохранного законодательства, требования пожарной безопасности.

2.2.6. Не предпринимать каких-либо действий, изменяющих внешний вид здания, в котором находится Помещение.

2.2.7. За свой счет производить необходимый текущий ремонт для поддержания его в рабочем состоянии и обеспечения нормальных условий труда.

2.2.8. Следить за состоянием коммуникационных, инженерных сетей на арендованных площадях. При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования, а также в аварийной ситуации немедленно информировать об этом Арендодателя.

2.2.9. После предварительного уведомления Арендодателем допускать в Помещение представителей Арендодателя (в том числе технический персонал) для контроля за соблюдением условий настоящего Договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а также допускать исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.

2.2.10. Незамедлительно устранять нарушения, вызванные действиями Арендатора и выявленные Арендодателем при проверке.

2.2.11. За свой счет производить уборку территории вокруг здания.

2.2.12. За свой счет производить уборку арендуемого Помещения.

2.2.13. Освободить Помещение не позднее окончания срока аренды и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи.

2.3. Арендатор вправе обеспечить за свой счет охрану Помещения и установить в Помещении охранную сигнализацию, видеонаблюдение, пожарную сигнализацию.

2.4. Арендодатель вправе не ранее, чем за 30 (тридцать) дней до истечения срока аренды или получения от Арендатора уведомления о расторжении, показывать Помещение третьим лицам с целью сдачи его в аренду, а Арендатор обязан не препятствовать таким действиям Арендодателя.

3. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ И ВОЗМЕЩЕНИЯ РАСХОДОВ НА УЛУЧШЕНИЕ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

3.2. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения.

3.3. Арендатор имеет право на возмещение расходов на неотделимые улучшения в течение месяца со дня предоставления Арендодателю документов, оформленных в соответствии с

законодательством РК и подтверждающих такие расходы в сумме, согласованной с Арендодателем. На сумму возмещаемых неотделимых улучшений Арендатор выставляет счет-фактуру в течение 5 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи неотделимых улучшений. Расчет суммы возмещения должен быть приведен в Акте приема-передачи неотделимых улучшений.

3.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.5. Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда для конструкций Помещения по Акту приема-передачи неотделимых улучшений.

4. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

4.2. Перепланировка Помещения производится по согласованию сторон.

4.3. Под перепланировкой понимается демонтаж стен, перенос санузлов, дверных проемов и окон, а также любое вторжение в инженерные коммуникации.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5.2. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей.

5.3. Постоянная часть арендной платы складывается из расчета 800 000 (восемьсот тысяч) тенге.

5.4. Переменная часть арендной платы определяется как соответствующая площади арендованного Помещения стоимость водоснабжения (горячей и холодной воды), потребляемой Арендатором газ, электроэнергия по счётчикам, канализация по факту использования. Арендатор оплачивает в полном объёме переменную часть арендной платы.

5.5. Арендатор перечисляет постоянную часть арендной платы ежемесячно на расчетный счет Арендодателя с 1-го по 10-е число оплачиваемого месяца. Арендатор имеет право сделать это досрочно.

5.6. Арендатор перечисляет переменную часть арендной платы в течение 15 рабочих дней с момента выставления счета Арендодателем с расчетом переменной части (возмещение коммунальных услуг).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.2. В случае просрочки любого из платежей по настоящему Договору Арендатор обязан по требованию Арендодателя заплатить пеню в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10% процентов от суммы задолженности.

6.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны возмещают друг другу причиненный ущерб. Ущерб возмещается сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

7.3. Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора при условии

письменного уведомления Арендатора не менее чем за 30 дней. Основания для отказа Арендодателя от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке:

— Арендатор использует Помещение не в соответствии с п. 1.2 настоящего Договора;

— Арендатор существенно ухудшает предоставленное в пользование Помещение;

— Арендатор производит или произвел работы по перепланировке Помещения без согласования с Арендодателем;

— Арендатор содержит Помещение в состоянии, угрожающем аварией, пожаром и создающем угрозу жизни обслуживающего персонала, работников Арендодателя;

— Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей более 90 календарных дней.

7.4. Арендатор имеет право досрочно прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя за 30 дней.

7.5. По окончании срока действия Договора и при выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового Договора на следующий срок.

7.6. Все изменения к Договору оформляются дополнительным соглашением и подписываются уполномоченными представителями Сторон.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменной форме об изменении реквизитов.

Арендодатель:	**Арендатор:**
Индивидуальный предприниматель «ИП Алдажарова»	**Товарищество с ограниченной ответственностью «Sabira-A»**
Уведомление о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя № KZ42UWQ04528849 выдан 06.01.2023 года.	Юр. адрес: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Жас канат, дом 246
Адрес: г. Алматы, мкр Жас канат, дом 525	Тел.: 8 777 770 1118
тел.: 8 701 712 6999	
ИИН 770618402567	БИН 210140026644
ИИК KZ77722S000021698811	ИИК KZ898562203114820668
БИК CASPKZKA	БИК KCJBKZKX
АО «Kaspi Bank»	АО «Банк ЦентрКредит»
ИП Алдажарова	Директор
_____ Алдажарова А.Д.	_____ Едилов А.Е.
МП (при наличии)	МП

Приложение №1
к договору аренды здания
№ 1 от 07 января 2023 г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Алматы «07» января 2023 года

Настоящий Акт приема-передачи здания удостоверяет, что **Индивидуальный предприниматель «ИП Алдажарова»,** именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Алдажарова Анжелла Дәулетқызы, передает, а **ТОО «Sabira-A»,** именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Едилов А.Е., действующий на основании Устава, принимает с «07» января 2023 года здание общей площадью 408,1 (четыреста восемь целых одна десятая) квадратных метров, (далее - Помещение), расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Жас канат, д. 526А предоставленные в аренду **ТОО «Sabira-A»** по договору аренды здания № 1 от «07» января 2023 года. жилая площадь 156,5 кв.м.

Состояние здания: полностью соответствуют условиям вышеназванного Договора.

ТОО «Sabira-A» не имеет каких-либо претензий к **ИП Алдажарова** в отношении вышеуказанного Помещения.

Подписано от имени:

Арендодатель:	**Арендатор:**
Индивидуальный предприниматель «ИП Алдажарова»	**Товарищество с ограниченной ответственностью «Sabira-A»**
Уведомление о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя № KZ42UWQ04528849 выдан 06.01.2023 года.	Юр. адрес: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Жас канат, дом 246
Адрес: РК, г. Алматы, мкр. Жас канат, дом 525	Тел.: 8 777 770 1118
тел.: 8 701 712 6999	БИН 210140026644
ИИН 770618402567	ИИК KZ898562203114820668
ИИК KZ77722S000021698811	БИК KCJBKZKX
БИК CASPKZKA	АО «Банк ЦентрКредит»
АО «Kaspi Bank»	
ИП Алдажарова	Директор
_____ Алдажарова А.Д.	_____ Едилов А.Е.
МП (при наличии)	МП

5

Ешилов Асхар Ешуалы

Андажарова Анжелла Дәлетқызы

18.09.23

«Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» ҚР 26.07.2007 жылғы № 310 Заңының 21 бабының 4 тармағына сәйкес, мемлекеті жасалған адамдардың қойылған қолдарының растығы, олардың іс-әрекетке қабілеттілігі, сондай-ақ олардың ерікті түрде жасалғандығы тексерілді. «Алматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» «Жылжымайтын мүлік Акционерлік қоғамының Алматы қаласы бойынша филиалының қалыпты қызмет ету бойынша Түркеш ауданы бойынша

(ТАӘ) (ҚОЛЫ)

Исправленному здание на жилой дом верить

Добавленному жилая площадь 156,5 к.м. верить

Андажарова Анжелла Дәулетқызы

Ешилов Асхар Ешуалы

Алматы қаласы бойынша филиалы 5

Этінің ... 008 247627084

Кадастрлық № ... Тіркелген уақыты 18.09.23

Жылжымайтын мүлік объектісінің мекен жайы:

мкр Жас Ханат

д 526 А

Саурамбаев Н.К.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору аренды здания № 1 от 7 января 2023 года

«26» декабря 2024 г.

г. Алматы

Индивидуальный предприниматель Алдажарова Анжела Дәулетқызы, «И
Алдажарова» именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Алдажаровой Анжелл
Дәулетқызы, 18.06.1977 года рождения, ИИН 770618402567, действующей на основани
Уведомления о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя N
KZ42UWQ04528849 выданного 06.01.2023 года, с одной стороны, и

Товарищество с ограниченной ответственностью «Sabira-A», БИН 21014002664
именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заведующей Нұрғали Жанна Ескалиқызы
действующая на основании Устава, с другой стороны,

**заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительно
соглашение) к Договору аренды № 1 от 07 января 2023 года (далее - Договор)
нижеследующем.**

1. В п.п 1.3 пункта 1 «Предмет договора» (Договора), заменить текст на «Настоящи
договор заключается сроком с 01 января 2025 года до 31 декабря 2025 года».
2. В п.п 5.3 пункта 5 «Арендная плата» (Договора) текст заменить на «Постоянна
часть арендной платы складывается из расчета 1 000 000 (один миллион) тенге в месяц»
добавить текст «с изменением цены арендной платы по усмотрению Арендодателя,
сторону увеличения с применением коэффициента инфляции, в любой период с 01 январ
2025 года до окончания срока аренды».
3. Текст п.п 7.2 пункта 7 «Прекращение договора» (Договора), полностью исключить
добавить текст ««Арендодатель» надлежаще известил «Арендатора» о предстоящей
продаже здания, указанного в п.п 1.1 пункта 1 «Предмет договора» (Договора), и в случае
его продажи, Арендодатель обязуется известить в письменной форме Арендатора за 60
(шестьдесят) календарных дней, о предстоящей сделке купли-продажи».
4. В п.п 7.4 пункта 7 «Прекращение договора» (Договора) заменить текст на
«Арендатор имеет право досрочно прекратить настоящий Договор в одностороннем
порядке при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя за 60
(шестьдесят) календарных дней».
5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным
соглашением, условия Договора остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 01 января 2025 года и
является неотъемлемой частью Договора.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух
подлинных экземплярах, оба из которых имеют одинаковую юридическую силу, по одному
для каждой из Сторон.

6. Адреса и банковские реквизиты сторон.

Индивидуальный предприниматель «ИП Алдажарова», уведомление о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя № KZ42UWQ04528849 выдан 06.01.2023 года.
Адрес: г. Алматы, мкр Жас канат, дом 525
тел.: 8 701 712 6999
ИИН 770618402567
ИИК KZ77722S000021698811
БИК CASPKZKA
АО «Kaspi Bank»
ИП Алдажарова/_____ Алдажарова А.Д.
МП

Товарищество с ограниченной ответственностью «Sabira-A»
Юр.Адрес: г. Алматы, мкр Жас канат,
246 Тел.: 8 777 770 1118
БИН 210140026644 ИИК
KZ898562203114820668
БИК KCJBKZKX
АО «Банк ЦентрКредит»
Заведующая
_____ Нұрғали Ж.Е.
МП

алу шарты.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору аренды здания № 1 от 7 января 2023 года

г. Алматы **«31» декабря 2025 г.**

Индивидуальный предприниматель Алдажарова Анжела Дәулеткызы, «ИП Алдажарова» именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Алдажаровой Анжеллы Дәулеткызы, 18.06.1977 года рождения, ИИН 770618402567, действующей на основании Уведомления о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя № KZ42UWQ04528849 выданного 06.01.2023 года, с одной стороны, и

Товарищество с ограниченной ответственностью «Sabira-A», БИН 210140026644, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заведующей Бапанова Гульмира Махамбетовна, действующая на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды № 1 от 07 января 2023 года (далее - Договор) о нижеследующем.

1. В п.п 1.3 пункта 1 , «01 января 2025 года до 31 декабря 2025 года» заменить текст на «Настоящий договор заключается сроком с «01 января 2026 года до 30 декабря 2026 года»

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, условия Договора остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 01 января 2026 года и является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух подлинных экземплярах, оба из которых имеют одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. Адреса и банковские реквизиты сторон.

Индивидуальный предприниматель «ИП Алдажарова», уведомление о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя № KZ42UWQ04528849 выдан 06.01.2023 года.
Адрес: г. Алматы, мкр Жас канат, дом 525
тел.: 8 701 712 6999
ИИН 770618402567
ИИК KZ77722S000021698811
БИК CASPKZKA
АО «Kaspi Bank»
ИП Алдажарова/ _____ Алдажарова А.Д.
МП

Товарищество с ограниченной ответственностью «Sabira-A»
Юр.Адрес: г. Алматы, мкр Жас канат, дом 526А Тел.: 8 701 991 9601
БИН 210140026644 ИИК KZ898562203114820668
БИК KCJBKZKX
АО «Банк ЦентрКредит»
Заведующая
_____ Бапанова Г.М.
МП «Sabira-A»