ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Алматы «01» марта 2025 года

Индивидуальный предприниматель «Рахат», в лице **Кудайбергенова Сакена Джексембековича**, удостоверение личности №025699855 выдано Министерством Юстиции РК от 25.05.2010 г. именуемый в дальнейшем « Арендодатель», с одной стороны, **Керімқұлов Алмат Ерболұлы** в лице: учредитель **ТОО «Smart Kids бөбекжай-балабақшасы»** удостоверение личности №038463817, от 26.08.2015 г., выдано МВД РК, действующий на основании приказа устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые совместно **«Стороны»**, а в отдельности - **«Сторона»**, заключили настоящий Договор аренды (далее **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование Здание общей площадью **470 (четыреста семьдесят) квадратных метров с земельным участком 19 соток, мебелью и всем прилегающим инвентарем (далее – Объект),** расположенного по адресу: **Алматинская область, Илийский район, с.Байсерке, ул.Архабая, дом 76**

1.2. **Цель использования Объекта**: Объект предоставляется Арендатору для использования его в качестве помещения под Детский ясли сад (далее «Основной профиль»).

1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве частной собственности.

1.4. Договор является предпринимательским и ни в коей степени не может рассматриваться в качестве договора о совместной деятельности.

2. СРОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 марта 2025 года и действует до 01 марта 2026 года с ежегодной индексацией 10% начиная с 01 марта 2026 года.

2.2. Срок аренды Объекта 12 (двенадцать) месяцев.

3. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ

3.1. Арендатор гарантирует, что Объект не будет использоваться им для достижения каких-либо противоправных действий, направленных на причинение вреда жизни и здоровью людей, уничтожение, порчу чужого имущества.

3.2. Арендатор гарантирует, что им самостоятельно будут получены все необходимые для осуществления в арендуемом Объекте предпринимательской деятельности разрешительные документы (в том числе включая, но не ограничиваясь: согласования, заключения, разрешения, лицензии и др.).

3.3. В случае если, уполномоченными государственными органами на Арендодателя будут наложены какие-либо административные взыскания, штрафы и т.п. по причине отсутствия у Арендатора необходимых для осуществления предпринимательской деятельности разрешительных документов (п.3.2.), Арендатор обязан незамедлительно возместить Арендодателю все понесенные убытки в размере наложенных взысканий.

3.4. Стороны гарантируют, что в течение 5 (пяти) рабочих дней будут письменно уведомлять друг друга в случае изменения своих банковских реквизитов, юридических адресов, контактных телефонов, указываемых в настоящем Договоре, а также иных условий, влияющих на точное и своевременное выполнение Сторонами обязательств по Договору. Все отрицательные последствия, вызванные неисполнением данного требования, относятся на Сторону, не исполнившую его.

3.5. Стороны гарантируют, что они не будут разглашать содержание Договора, сведения о деятельности Сторон, любой документации и финансовой стороны третьим лицам в устной, письменной или иной форме. Исключением из настоящего правила является предоставление Стороной доступа к данным сведениям:

3.5.1. юристам и работникам финансовой сферы, нанятым Стороной для консультаций, при этом Сторона должна потребовать от данных лиц руководствоваться положениями о неразглашении, аналогичными тем, которые содержатся в Договоре;

3.5.2. судебным, государственным и иным компетентным организациям, участвующим в рассмотрении какого-либо вопроса, связанного с исполнением Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. **Арендодатель обязуется:**

4.1.1. передать Арендатору Объект в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора по Акту приёма-передачи (***Приложение №1***), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.1.2. в течение срока аренды Объекта обеспечить предоставление Арендатору Коммунальных услуг, необходимых для функционирования Помещения Арендатора.

4.1.3. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в поставке Коммунальных услуг, вызванных проведением ремонтных, профилактических работ или/и по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также не отвечает перед Арендатором за ущерб, причиненный Арендатору/имуществу Арендатора, в связи с перебоями в поставке Коммунальных услуг, их тестированием, работами по надзору, ремонту и иными действиями, направленными на обеспечение надлежащего функционирования Объекта и соблюдения иных требований, предусмотренных Законодательством РК.

4.2. **Арендодатель имеет право:**

4.2.1. осуществлять проверку и осмотр Объекта на предмет соблюдения условий его использования, в соответствии с положениями настоящего Договора и действующим законодательством РК. Представитель Арендатора имеет право присутствовать при проведении вышеуказанных проверок и осмотров. Проверка и осмотр производятся в течение установленных рабочих часов Помещения в любое время и не должны препятствовать нормальной работе Арендатора.

4.2.2. В случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбои в работе или поломка инженерных систем, либо совершение незаконных действий) Арендатор должен обеспечить беспрепятственный доступ представителей Арендодателя и должностных лиц соответствующих предприятий и организаций с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

4.2.3. Арендодатель приобретает право собственности после прекращения действия настоящего Договора на неотделимые улучшения Объекта, произведенные Арендатором в Помещении, без компенсации Арендатору затрат, связанных с расходами на проведение улучшений, независимо от получения согласия у Арендодателя на их проведение.

4.2.4. устанавливать внутри и снаружи Объект дополнительные приборы учета электроэнергии и иных показателей. При этом Арендодатель имеет право в любое время проверять показания находящихся в Помещениях измерительных приборов, измеряющих потребление Коммунальных услуг.

4.2.5. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств, включая среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем, либо совершение незаконных действий, происходящих в отсутствии в Помещении Арендатора, в том числе в ночное время, Уполномоченные лица Арендодателя имеют право экстренно, входить без предупреждения Арендатора в Помещение с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

4.2.6. в случае просрочки внесения Арендатором любых платежей более чем на 5 (пять) календарных дней, приостановить использование Арендатором Объект, прекратить подачу коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг, предусмотренных настоящим Договором до момента полного погашения образовавшейся задолженности.

4.2.7. требовать от Арендатора своевременной оплаты Арендных Платежей за пользование Объект в течение всего срока действия настоящего Договора.

4.2.8. не чаще 1 (одного) раза в год изменять ставку Платы за пользование Помещением, но не более чем на 10% в год от ставки, установленной Договором.

4.2.9. Изменение размеров Платы за пользование Помещением, сроков и порядка оплаты Арендных Платежей доводится до сведения Арендатора за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты вступления указанных изменений в силу, путем направления Арендатору письменного уведомления с приложением соответствующего Дополнительного соглашения к Договору об изменении вышеуказанных условий Договора.

4.2.10. Арендатор обязан подписать Дополнительное соглашение к Договору об изменении соответствующих ставок, сроков и порядка оплаты платежей, на условиях предложенных Арендодателем, и вернуть его Арендодателю в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его получения.

4.2.11. Передача подписанного Дополнительного соглашения сотрудником Арендодателя, приравнивается к получению данного Дополнительного соглашения непосредственно Арендодателем, при этом сотрудники Арендатора признаются уполномоченными представителями Арендатора.

4.2.12. Вне зависимости от времени подписания Арендатором указанного Дополнительного соглашения, изменения по ставкам оплаты по арендным платежам, предусмотренным в данном Дополнительном

соглашении, вступают в силу для Арендатора на шестнадцатый день, с даты передачи Арендодателем сотрудникам Арендатора соответствующего уведомления.

4.2.13. Прекратить функционирование Объекта Арендатора, в случае возможной опасности возникновения пожара, или в иных случаях в целях предотвращения причинения возможного ущерба к прилегающей к нему Территории, а также, если Арендодатель считает это необходимым для предотвращения возникновения неблагоприятных последствий, указанных выше.

4.2.14. Арендодатель вправе прекратить функционирование Объекта Арендатора на основании предписаний и иных Актов, издаваемых уполномоченными Государственными органами, в пределах их компетенции, установленной Законодательством РК.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. **Арендатор обязуется:**

5.1.1. в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Арендодателю копии следующих документов:

5.1.2. ***(для юридических лиц):***

- справки (свидетельства) о гос. регистрации юридического лица;
- устава (при наличии);
- решение органов управления Арендатора о заключении настоящего Договора, если такое решение необходимо в соответствии с Уставом Арендатора или действующим Законодательством;
- подтверждающие полномочия лица, подписавшего настоящий Договор;
- иных документов, необходимых для осуществления основного вида деятельности Арендатора, включая разрешения, лицензии, согласования государственных органов Республики Казахстан.
- копию свидетельства о постановке на учет по НДС.

5.1.3. ***(для индивидуальных предпринимателей):***

- свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;
- удостоверение личности индивидуального предпринимателя и удостоверение личности лица, фактически управляющего деятельностью Арендатора с указанием постоянного места проживания и личностные данные лица представляющего его интересы во время всей деятельности в БЦ, с приложением доверенности о полномочиях данного лица;
- копию свидетельства о постановке на учет по НДС;
- иные документы, необходимые для осуществления основного вида деятельности Арендатора, включая разрешения, лицензии, согласования государственных органов Республики Казахстан;

5.1.4. принять Помещение от Арендодателя путем подписания соответствующего Акта приема-передачи ***(Приложение № 1)***.

5.1.5. при выполнении каких-либо работ, улучшений в Объекта, неукоснительно соблюдать требования, предусмотренные настоящим Договором и иные требования Арендодателя, доведенные до сведения Арендатора в письменном виде.

5.1.6. использовать Объект в строгом соответствии с условиями настоящего Договора, а также своевременно производить за свой счет ремонт Объекта.

5.1.7. за свой счет содержать Объект в надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, обеспечивая его сохранность, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать чистоту и порядок.

5.1.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами. Арендатор несет ответственность за противопожарное, инженерно-техническое состояние арендуемого Объекта.

5.1.9. В зависимости от размеров арендуемой площади по согласованию с Арендодателем приобрести порошковые (углекислотные) огнетушители в количестве, предусмотренном требованиям пожарной безопасности.

5.1.10. допускать персонал/сотрудников Арендатора к работе в Объект только после прохождения инструктажей по правилам техники безопасности и противопожарной безопасности.

5.1.11. своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю Арендные Платежи за пользование Помещением и другие платежи, предусмотренные Договором.

5.1.12. обеспечивать охрану Объекта со дня подписания Акта приема-передачи Помещения до даты возвращения Арендодателю Объект, согласно Акту сдачи-приемки Объекта. Арендодатель не несет ответственность за сохранность товаров, инвентаря, оборудования, ресурсов, а также иного имущества, находящихся в Объекте Арендатора.

5.1.13. не вмешиваться во внутренние дела других Арендаторов, не создавать конфликтных ситуаций, не употреблять спиртных напитков в Объекта, не допускать совершения хулиганских и иных противоправных действий.
5.1.14. не совершать каких-либо действий, подрывающих деловую репутацию Арендодателя.
5.1.15. не изменять Основной профиль деятельности в Объекта без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.
5.1.16. в случае возникновения аварии либо вывода из строя любых из систем, систем или оборудования, находящихся в Объекте и прилегающей к нему Территории, Арендатор обязан незамедлительно проинформировать об этом Арендодателя или уполномоченного им представителя, а также организации, обеспечивающих услуги соответствующей инженерной сети и, по возможности, максимально быстро приступить к мероприятиям по ликвидации аварии. Арендатор обязан гарантировать свободный доступ в Объекта и в те их части, в которых находятся электросети, трубы и другие сети, а также их элементы.
5.1.17. В том случае, если Объекту причинен ущерб по вине Арендатора в случае аварий в Здании или иных повреждениях в Здании, произошедших по вине Арендатора, согласовав в письменной форме с Арендодателем, Арендатор срочно выполняет за свой счет работы по ремонту Объекта. В том случае, если Арендатор своевременно не выполняет необходимого ремонта, его за свой счет выполняет Арендодатель, а Арендатор возмещает Арендодателю все связанные с данным ремонтом расходы Арендодателя в течение 3 (трех) банковских дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета). При этом, в случае не возмещения в установленные сроки расходов на ремонт, данные расходы удерживаются из суммы Обеспечительного взноса с взысканием штрафных неустоек, предусмотренных Договором.
5.1.18. В каждом отдельном случае причинения Арендатором ущерба Объекту Арендодатель, при участии Арендатора, составляет Акт об ущербе, указывающий информацию о размере и обстоятельствах ущерба. Акт составляется в двух экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора. Акт может подписываться Сторонами с примечаниями об обстоятельствах, с которыми Стороны не соглашаются.
5.1.19. обеспечивать беспрепятственный допуск представителей Арендодателя в Объект Арендатора в целях:

- проведения проверок на предмет соблюдения условий использования Объекта в соответствии с положениями настоящего Договора, Правил внутреннего распорядка;
- осмотра инженерного оборудования, технического и санитарного состояния Помещения, а также для устранения аварий - технических работников и представителей Арендодателя.

5.1.20. строго соблюдать и обеспечивать соблюдение сотрудниками (персоналом) Арендатора условий настоящего Договора.
5.1.21. не допускать использование Объекта третьими лицами, не сдавать Объект в субаренду, не уступать, не передавать, не закладывать свои права в отношении арендуемого Помещения третьим лицам, а также не передавать, не уступать, не закладывать и не обременять свои права на Обеспечительный Взнос какому бы ни было третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.
5.1.22. за свой счет и под свою ответственность обеспечивать все необходимое обслуживание и текущий ремонт Помещения в соответствии с Договором.
5.1.23. в установленные настоящим Договором сроки являться лично либо направлять сотрудников, уполномоченных на основании приказа/доверенности в администрацию Арендодателя (бухгалтерия Арендодателя) для получения счетов на оплату за пользование Помещением и других платежей, а также для получения иных документов (уведомлений, писем), предусмотренных настоящим Договором.
5.1.24. соблюдать и обеспечивать строгое соблюдение всеми Сотрудниками Арендатора (как этот термин определен ниже) норм действующего Законодательства РК (включая, среди прочего, Правила и Положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, противопожарной безопасности, природоохранных правил и общих правил общественного порядка), которые имеют отношение к Объекту, прилегающим к Зданию территориям, Объекту и к деятельности Арендатора.
5.1.25. В контексте Договора термин «Сотрудники Арендатора» означает, в совокупности, управления, иных должностных лиц и работников, его представителей, агентов.
5.1.26. в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения любого уведомления, требования или предложения о даче уведомления, требования компетентных государственных органов в отношении

Объекта Арендатора и Сотрудников Арендатора, при условии, что указанные уведомления или требования относятся к Объекту, предоставить Арендодателю полную копию полученного документа. Арендатор обязан незамедлительно предпринять все необходимые для исполнения уведомления или требования действия, которые предписаны для исполнения Арендатору.

5.1.27. гарантировать, что в ходе осуществления деятельности в арендуемом Объекте не будут превышены допустимые нормы нагрузки на сети и системы.

5.1.28. В случаях досрочного расторжения Договора или окончания срока аренды Арендатор не имеет права использовать Объект для ведения деятельности по назначению Помещения и/или для любой другой деятельности и/или каким-либо другим образом использовать Помещение, а указанный ниже в данном пункте срок предоставляется Арендатору по договоренности сторон для освобождения Объекта.

5.1.29. Арендатор возвращает (освобождает) Объект в установленный Сторонами срок, но не позднее 3 (трех) дней с даты окончания срока Аренды, в соответствии с настоящим Договором, передав Объект Арендодателю по Акту Сдачи-Приемки, с учетом произведенных неотделимых дополнений и улучшений. Если Арендатор не возвращает Помещение в течение 3 (трех) дней со дня окончания настоящего Договора, он возмещает все связанные с этим убытки Арендодателя, оплачивает Арендные, Коммунальные платежи и Эксплуатационные расходы, а также штраф в размере половины месячной Платы за Пользование Помещением.

5.1.30. в случаях досрочного расторжения настоящего Договора или не позднее 3(трех) дней после дня окончания срока Аренды по Договору:

- (а) за свой счет произвести замену утраченного, поврежденного или уничтоженного оборудования Арендодателя на новое аналогичное по назначению, свойствам, типу и качеству;
- (б) за свой счет демонтировать в границах Здания все указатели и обозначения наименования, отражающие деятельность Арендатора.

5.1.31. Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором в Объекте и указанные в согласованной с Арендодателем Проектной документации, находятся в собственности Арендатора и при прекращении действия настоящего Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора в течение 3 (трех) дней с даты прекращения действия настоящего Договора или в иной срок, согласованный с Арендодателем. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Помещению этим изъятием. В случае не вывоза Арендатором указанного имущества, Арендодатель имеет право освободить Помещение от такого имущества за счет Арендатора.

5.1.32. Все неотделимые улучшения Помещения являются собственностью Арендодателя. Вне зависимости от получения разрешения Арендодателя на осуществление каких-либо неотделимых дополнений или улучшений, они остаются собственностью Арендодателя без компенсации затрат, связанных с работами по их созданию.

5.1.33. своевременно, не позднее 10 рабочих дней со дня получения от Арендодателя, возвращать исполненные бухгалтерские и иные документы по настоящему договору.

5.2. **Арендатор имеет следующие права:**

5.2.1. застраховать имущество, находящееся в Помещении на случай его утраты, а так же повреждения, которые могут ухудшить полезные свойства имущества. Арендодатель не возмещает Арендатору какой-либо ущерб, вызванный действием, находящимся вне контроля Арендодателя и вне зависимости от причин его возникновения.

5.2.2. по предварительному письменному согласованию с Арендодателем оборудовать Объект системами телекоммуникации и связи, а также по собственному усмотрению оргтехникой. Установка и обслуживание систем телекоммуникации и связи, оборудования осуществляются силами и средствами Арендатора.

6. ПОРЯДОК ПРОИЗВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

6.1. Стороны согласились, что сумма Арендных Платежей в настоящем Договоре будет состоять из:

6.1.1. ***Ежемесячной Платы за пользование Объектом*** в размере 700 000,00 (семьсот тысяч) тенге в месяц.

6.1.2. ***Коммунальных платежей,*** включающих в себя стоимость услуг по водо- и энергоснабжению, отоплению, которые подлежат уплате ежемесячно, в срок до 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным, и оплачиваются Арендатором самостоятельно.

6.1.3. **Стороны пришли к согласию:**

6.1.4. При наличии в Объекте Арендатора индивидуального счетчика, сумма ежемесячной оплаты за потребление коммунальных услуг рассчитывается на основе показаний индивидуальных счетчиков, установленных у Арендатора, по ставкам поставщиков коммунальных услуг.
6.1.5. В случае увеличения тарифов на коммунальные услуги поставщиками услуг, Арендодатель в одностороннем порядке увеличивает размер ежемесячной оплаты за потребление коммунальных услуг пропорционально изменению указанных тарифов.
6.1.6. Счета на оплату за пользование Объекта выставляются и оплачиваются с Даты начала срока аренды.
6.1.7. Арендатор обязан совершать Арендные Платежи не позднее дат, указанных в настоящем Договоре, независимо от получения Арендатором счетов на оплату.
6.1.8. Платежи по Договору производятся Арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца, безналичным расчетом по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре.
6.1.9. Датой исполнения Арендатором обязанности по уплате Арендных Платежей является дата поступления денег на расчетный счет Арендодателя.
6.1.10. Счета по уплате Арендных Платежей выставляются и оплачиваются в тенге Республики Казахстан. Арендодатель вправе применять к Арендным Платежам коэффициент индексации посредством его умножения на размер очередного платежа.
6.1.11. Арендодатель вправе применить Коэффициент индексации в случае увеличения курса доллара США к тенге.
6.1.12. Ежегодная индексация 10% начиная с 01марта 2026 года.
6.1.13. Счета по уплате Коммунальных платежей выставляются и оплачиваются в тенге Республики Казахстан без учета коэффициента индексации, предусмотренного выше.

6.1.14. Каждая из Сторон самостоятельно оплачивает причитающиеся ей согласно действующему законодательству РК налоги и иные обязательные платежи.
6.1.15. Суммы, причитающиеся по настоящему Договору, не включают налоги, пошлины, тарифы или государственные сборы, введенные после подписания настоящего Договора, которые оплачиваются Арендатором в дополнение к суммам, указанным в счетах, выставляемых Арендодателем и подлежащим оплате по настоящему Договору. Арендатор не имеет права уменьшать сумму какого-либо платежа по настоящему Договору путем зачета каких-либо встречных требований.
6.1.16. Изменение основного профиля Коммерческой Деятельности, указанного в настоящем Договоре, может привести к изменению размера Платы за пользование Помещением.

7. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ УЛУЧШЕНИЙ И РЕМОНТА ПОМЕЩЕНИЯ

7.1. Арендатор обязан за свой счет выполнять текущий ремонт Помещений, информировав об этом Арендодателя в письменной форме за 10 (десять) дней и предъявив вместе с сообщением перечень работ по текущему косметическому ремонту и график его выполнения, а также получив на подобные работы письменное разрешение Арендодателя. Во всех случаях Арендатор должен выполнить текущий ремонт Помещения в соответствии с указанными в данном пункте условиями, но не чаще чем 1 (один) раз в 11 месяцев.
7.2. Арендатор обязан обеспечивать необходимое обслуживание Помещения, а также поддерживать Помещение в нормальном состоянии в течение всего срока аренды.
7.3. Арендатор обязан предоставить в письменном виде Арендодателю для согласования проектную документацию на любые изменения и улучшения Помещения, в том числе на проведение ремонта, а в случае установки оборудования, предоставить его перечень.
7.4. Арендатор обязан производить изменения и улучшения Помещения, в том числе любой ремонт и разработку проектной документации, в строгом соответствии с настоящим Договором. После получения указанного согласования Арендатор обязуется за свой счет согласовать проектную документацию на указанные изменения, улучшения и любой ремонт со всеми городскими эксплуатационными и надзорными организациями, а также любые изменения к ней.
7.5. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем подрядчика Арендатора, а в случае необходимости предоставить Арендодателю лицензию подрядчика и согласовать с Арендодателем доступ (пофамильный список рабочих подрядчика) и часы работы. Арендатор обязуется самостоятельно сдать указанные работы соответствующим городским организациям.
7.6. Если Арендатор в разумный срок после получения от Арендодателя уведомления о необходимости провести Текущий ремонт Помещения не приступил к проведению Текущего ремонта, проведение

которого является необходимым, и/или ремонта вызванного чрезвычайными обстоятельствами, не своевременное предотвращение которых могло повлечь (повлекло) нанесение вреда соседним Помещениям, другим частям Здания, или/и не проведение замены оборудования, Арендодатель вправе осуществить такой ремонт своими силами и исключительно за счет Арендатора.

7.7. При этом Арендатор в течение 3 (трех) дней с даты предоставления Арендодателем сметы на проведение вышеуказанного ремонта обязан согласовать смету и в течение следующих 3 (трех) банковских дней оплатить выставленный Арендодателем счет на проведение ремонта Помещения. При проведении Текущего ремонта и/или ремонта вызванного чрезвычайными обстоятельствами и/или замены оборудования Арендатор не освобождается от уплаты Арендных Платежей и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

8.2. При просрочке в оплате сумм Платы за пользование Помещением и/или Коммунальных платежей, установленных настоящим Договором, а также в случае нарушения сроков пополнения Обеспечительного взноса установленного Договором, Арендатор по требованию Арендодателя обязуется выплатить пеню в размере 0,5 % от суммы образовавшейся задолженности за каждый день такой просрочки, но не более 10 (десяти) процентов от суммы подлежащей к оплате.

8.3. При просрочке Арендатором передачи Помещения Арендодателю по истечении срока аренды, досрочного прекращения настоящего Договора и/или если Арендатор продолжает использовать Помещение по истечении срока аренды, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора, помимо уплаты Арендных платежей, предусмотренных настоящим Договором, уплатить штраф в размере 1% (один) процент от ежемесячной Платы за пользование Помещением за каждый день такого использования Помещения.

8.4. Если Арендатор в течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания настоящего Договора без обоснованной причины не примет Помещение или/и не примет участие в приеме-передаче Помещения или/и откажется подписывать Акт приема-передачи Помещения, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю штраф в размере Арендной платы, предусмотренной Договором, за один месяц Срока аренды, если Арендодатель заявит о таковом.

8.5. Если Арендатор не примет Помещение без обоснованной причины в пределах 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего Договора, то такие действия будут считаться отказом Арендатора от исполнения Договора и предоставит Арендодателю право расторжения Договора.

8.6. В случае несвоевременного возврата Арендодателю бухгалтерских и иных документов, Арендатор по письменному требованию Арендодателя обязан оплатить пеню в размере 5.000,0 (Пять тысяч) тенге за каждый календарный день просрочки возврата документов.

8.7. Штрафные санкции, предусмотренные настоящим Договором, подлежат оплате в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором письменного требования Арендодателя об уплате штрафных санкций.

8.8. В случае причинения Арендатором Арендодателю убытков, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора, убытки взыскиваются в полном объеме. Оплата сумм штрафов, пени и неустойки, а также возмещение ущерба, убытков не освобождает виновную Сторону от надлежащего выполнения своих обязательств по Договору.

8.9. Вне зависимости от любого из условия Договора, устанавливающего иное, Арендодатель не несет ответственности за любые убытки, а также по искам, предъявляемым Арендатором к Арендодателю или любыми третьими лицами, в связи с:

- предоставлением любых телекоммуникационных услуг;
- любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на территории паркинга;
- ущербом, причиненным в результате деятельности Арендатора;
- упущенной выгодой или иными косвенными убытками Арендатора;
- любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставление услуг, которые не находятся в причинной связи с действиями Арендодателя;
- состоянием техники безопасности и технической безопасности помещений;
- пожарной безопасностью в арендуемом помещении;
- соблюдением санитарных норм и правил;
- эксплуатацией электрооборудования.

8.10. В случае не оплаты Арендатором суммы штрафных санкций и неустоек, Арендодателю предоставляется право удержания штрафов и неустоек из суммы Обеспечительного взноса Арендатора. После удержания Арендодателем указанных сумм из Обеспечительного взноса, Арендатор восполняет удержанные суммы в порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре.
8.11. При оборудовании Помещений Арендатором с отступлениями от проекта Помещений, Арендатор обязан уплатить по требованию Арендодателя неустойку в размере 100.000,0 (сто тысяч) тенге.
8.12. Если нарушение не устраняется в течение установленного Арендодателем срока, это по договоренности Сторон считается использованием Арендатором Помещений не по Договору или назначению Помещений и Арендодатель приобретает право расторгнуть Договор.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор считается расторгнутым в случае одностороннего отказа Стороны от его исполнения исключительно по основаниям, предусмотренным в п.п. 9.2., 9.3. настоящего Договора.
9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:
9.2.1. если Арендатор допускает систематические задержки в оплате Арендных Платежей;
9.2.2. В контексте Договора систематические задержки оплаты означают нарушение установленных настоящим договором сроков оплаты арендных и других платежей больше 2 (двух) раз более чем на 10 (десять) календарных дней в течение шести месяцев.
9.2.3. если Арендатор более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней просрочит уплату Обеспечительного взноса;
9.2.4. если Арендодатель уведомляет Арендатора и/или Арендатору становится известно о необходимости ремонта, вызванного чрезвычайными обстоятельствами Помещения или замены оборудования, если чрезвычайные обстоятельства вызваны обстоятельствами, за которые отвечает Арендатор, и в установленный Арендодателем срок Арендатор не осуществляет такой ремонт или замену и/или не содержит Помещение в состоянии, установленном Договором;
9.2.5. если Арендатором причинены убытки имуществу Арендодателя и/или других Арендаторов;
9.2.6. если Арендатор использует Помещение не для предназначенной цели и/или не в соответствии с условиями договора;
9.2.7. если Арендатор не производит или не в состоянии произвести текущий косметический ремонт Помещения, в сроки и порядке на условиях Договора;
9.2.8. если Арендатор сдал в субаренду Помещение или любую его часть, или обременяет право настоящего Договора, передает Помещение или любую его часть третьим лицам в нарушение условий Договора;
9.2.9. если Арендатор стал неплатежеспособным и/или находится в стадии ликвидации или реорганизации, преобразования или реструктуризации, и \ или возбуждено конкурсное производство против Арендатора (или было заявление подано с этой целью), и \ или назначен преемник для существенной части активов Арендатора или иных обстоятельств, дающих Арендодателю полагать, что Арендатор не будет в состоянии выполнять свои договорные обязательства;
9.2.10. при оборудовании Помещений Арендатором не по проекту Помещений либо без согласования проекта с Арендодателем.
9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем порядке в следующих случаях:
9.3.1. если Арендодатель нарушит гарантии, перечисленные настоящим Договором;
9.4. В случаях расторжения настоящего Договора по основаниям указанным в п. 9.2. Договора, Договор считается расторгнутым, с даты получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения Договора. Обеспечительный взнос, вся Арендная плата, выплаченная по Договору, могут быть удержаны Арендодателем в полном объеме в качестве штрафных санкций по настоящему Договору. В уведомлении указывается основания расторжения настоящего Договора и сумма задолженности Арендатора (включая возмещение убытков, ущерба, штрафных неустоек) подлежащая выплате Арендодателю в связи с расторжением настоящего Договора.
9.5. В случаях расторжения по основаниям указанным в п. 9.3. настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым, с даты получения Арендодателем уведомления об отказе Арендатора от исполнения Договора.
9.6. В случае расторжения настоящего Договора, имущество Арендатора и в т. ч. Оборудование, остается на территории Арендодателя на срок не более 5 (пяти) дней, Арендодатель имеет право вывести за территорию БЦ имущество Арендатора, и в дальнейшем не несет ответственность за данное имущество.

9.7. Арендатор обязуется за 30 (тридцать) календарных дней письменно известить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого Помещения, и явиться в Администрацию Арендодателя для оформления документов по расторжению/прекращению Договора.
9.8. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке в течение всего срока действия настоящего Договора, письменно уведомив Арендатора о своем намерении за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.
9.9. Расторжение Договора не исключает ответственности, предусмотренной для сторон Договором.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это невыполнение является следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями (форс-мажор).
10.2. К таким обстоятельствам относятся: наводнение, землетрясение и иные стихийные природные явления, военные действия, запреты органов государственной власти и/или управления, акты терроризма, и другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля любой из сторон. Форс-мажором не являются любые события, вызванные небрежностью или намеренными действиями Сторон, их уполномоченных лиц, сотрудников, агентов, а также аффилированных лиц Сторон.
10.3. При наступлении и прекращении указанных обстоятельств сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в пятидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств, известить о них в письменном виде другую сторону.
10.4. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение стороной своих обязанностей по Договору, а также предполагаемый срок их исполнения. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.
10.5. Со дня прекращения обстоятельств, послуживших основанием для приостановления срока исполнения обязательства, в течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления. Доказательством наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности является сертификат Торгово-промышленной палаты РК.
10.6. Если Форс-мажорное обстоятельство продолжается более 60 (шестидесяти) календарных дней, каждая Сторона вправе расторгнуть Договор Аренды путем подачи письменного уведомления, по крайней мере, за 15 (пятнадцать) календарных дней до ожидаемой даты досрочного расторжения. В случае такого досрочного расторжения Плата за пользование Помещением и Эксплуатационные Расходы, причитающиеся по Договору вносятся на дату фактического освобождения и сдачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту сдачи-приемки Помещения. В той части, в которой они не причитаются Арендодателю, Обеспечительный Взнос и любые Арендные Платежи, внесенные авансом, но еще не начисленные, возвращаются Арендатору после освобождения Помещения Арендатором, уплаты всех причитающихся платежей по Договору и вывоза из него всего имущества Арендатора.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Споры, возникающие между Сторонами по обязательствам, вытекающим из условий Договора, Основного Договора разрешаются Сторонами путем переговоров.
11.2. При невозможности урегулирования спора путем переговоров, Стороны передают спорный вопрос на разрешение в Специализированный межрайонный экономический суд г. Алматы.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств и до истечения срока аренды указанного в настоящем Договоре.
12.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.
12.3. Каждая из Сторон оплачивает свои затраты по юридическому сопровождению сделки по аренде. Арендатор регистрирует настоящий Договор аренды (если такая регистрация необходима) со всеми приложениями и дополнениями к настоящему Договору аренды в соответствии с законодательством Республики Казахстан за свой счет.
12.4. Окончание срока аренды Помещения не освобождает Сторону от исполнения ее финансовых обязательств перед другой Стороной, в том числе за нарушения Договора, имевшее место до истечения

или прекращения срока действия настоящего Договора.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Любые изменения, дополнения и приложения к Договору должны быть оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями. Надлежащим образом оформленные изменения, дополнения и приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

13.2. Все извещения, уведомления, сообщения предложения и другая корреспонденция, направленные сторонами друг другу по исполнению Договора или в связи с ним должны быть выполнены в письменной форме и будут считаться поданными в надлежащей форме, если они направлены по указанным в Договоре реквизитам курьером, письмом с уведомлением, факсом, телеграммой или экспресс почтой. Датой такого извещения, уведомления, сообщения или предложения признается дата штемпеля почтовой (курьерской) организации либо дата соответствующей телеграммы (факсимильного сообщения). Документы, переданные по факсу, имеют юридическую силу, только при условии их последующего подтверждения письменным оригиналом.

13.3. Договор составлен на русском языке в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, второй экземпляр для Арендатора, третий экземпляр для предъявления в УГД по г. Алматы.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТАЦИИ, СОСТАВЛЯЮЩИЕ НЕОТЪЕМЛЕМУЮ ЧАСТЬ ДОГОВОРА

14.1. Перечисленные ниже документы и условия, оговоренные в них, образуют Договор и считаются неотъемлемой частью, а именно:

14.2. Приложение № 1,2

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ИП «Рахат»
КБЕ-19, ИИН 490831300078
БИК KCJBKZKX
ИИК KZ828560000000483032
БИН филиала 070241001290
Алматинский областной филиал АО «Банк Центр Кредит»

С.Д.Кудайбергенов

Арендатор:

Компания: ТОО "SMART KIDS" БӨБЕКЖАЙ БАЛАБАҚШАСЫ"
Адрес: Казахстан, Отеген батыра, Микрорайон Куат улица Ораз Жандосов, дом 20
БИН (ИИН): 220340016745
Банк: АО "Kaspi Bank"
КБе: 17
БИК: CASPKZKA
Номер счета: KZ666722S000021725296

/А.Е. Керімқұлов