ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 4

г. Шымкент «26» марта 2025 г.

Частное лицо **Насибуллин Артур Марсельевич**, дата рождения 30.07.1987 г., ИИН 870730300099 (с согласия супруги — гр. **Насибуллиной Екатерины Сергеевны**, 05.09.1991 г.р., ИИН 910905430885), действующий на основании Договора купли-продажи № 346 от 20.01.2022 г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель «Ансар-Фарм 613'1» в лице **Руководителя Габбасов Адилет Хамзеулы**, действующей на основании Талона о регистрации № KZ28TWQ03595914 от 03.01.2024 г., именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждый в отдельности — «Сторона», заключили настоящий договор аренды о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду во временное владение и пользование нежилое помещение (швейный цех) на условиях, определенных настоящим договором. Перечисленные ниже документы и условия, оговоренные в них, являются неотъемлемой частью данного Договора:

1. настоящий Договор;
2. Приложение 1.

К Договору прилагаются копии:

1. Договор купли-продажи № 346 от 20.01.2022 г.;
2. Технический паспорт на объект недвижимости от 11.11.2020, реестровый номер 002200246572 (кадастровый номер 22:328:008:0631/A);
3. Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках № 1010000079047247 от 07.10.2024г.
4. Согласие супруги гр. Насибуллиной Екатерины Сергеевны, 05.09.1991 г.р., № реестра 3846 от 11.10.2024 г.;
5. Согласие банка № 09-36768 от 30.12.2022 г.;
6. Удостоверения личности гр. Насибуллина Артура Марсельевича и Насибуллиной Екатерины Сергеевны.

1.2. Производственное (нежилое) помещение с целевым назначением «Швейный цех» общей площадью **1 211,2 м²**, расположенное по адресу: Республика Казахстан, город Шымкент, Аль-Фарабийский район, улица Казиева, здание № 18(восемнадцать) «Б» (далее — «Объект»), принадлежит Арендодателю на праве частной собственности согласно договору купли-продажи № 346 от 20.01.2022 г. (Данное помещение находится в залоге у Народного банка Казахстана, который дал письменное согласие на его сдачу в аренду без снятия обременения, отчуждения и изменения собственника имущества).

1.3. Срок аренды Объекта устанавливается с момента заключения настоящего Договора и по «31» декабря 2025 года.

1.4. Объект будет использоваться Арендатором для организации и ведения швейного производства в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

1.5. Согласно пункту 1 статьи 390 Гражданского кодекса Республики Казахстан, Стороны свободны в заключении договора и самостоятельно определяют его условия.

1.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и обязателен для исполнения Сторонами в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Заключить договор аренды и передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи. Указанный договор аренды и Акт подписываются уполномоченными представителями Сторон, прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.
2.1.2. Передать Объект Арендатору в состоянии, позволяющем его использование по назначению.
2.1.3. Предоставить беспрепятственный въезд на территорию Объекта для автомобилей Арендатора и его клиентов.
2.1.4. В случае аварий, не вызванных виной Арендатора, в кратчайшие сроки принимать все необходимые меры к их устранению.
2.1.5. При проведении взаимозачетов и урегулировании спорных вопросов предоставлять необходимые документы и обосновывать свои требования.
2.1.6. Обеспечить энергоснабжение на Объекте.
2.1.7. Обеспечить доступ к стандартным розеткам электропитания для установки и подключения коммутационного оборудования.
2.1.8. Нести ответственность только за кабельные линии до вводно-распределительного устройства и прибора учета электроэнергии.
2.1.9. В случае досрочного расторжения Договора письменно уведомить Арендатора за 1 (один) месяц до предполагаемой даты отказа и вернуть Арендатору излишне уплаченную арендную плату в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Выставлять (передавать) Арендатору счета в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней после окончания (либо начала) расчетного периода.
2.2.2. В одностороннем порядке изменять условия Раздела 3 «Порядок расчетов» в части увеличения или уменьшения арендной платы за Объект, уведомив об этом Арендатора не менее чем за 1 (один) месяц.
2.2.3. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.
2.2.4. Требовать от Арендатора своевременной оплаты в размере, порядке и сроки, предусмотренные Статьей 3 Договора.

2.2.5. В одностороннем порядке досрочно расторгнуть Договор при условии уведомления Арендатора менее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения в случаях:

- если Арендатор использует Объект не по назначению или с нарушением существенных условий настоящего Договора аренды;
- если Арендатор производит переустройство или перепланировку арендуемого Объекта, а также изменение его конструкции без письменного согласования с Арендодателем;
- если Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей (или иных согласованных платежей) на срок более 10 (десяти) банковских дней.

2.2.6. Требовать возмещения убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими повреждение либо уничтожение переданных в аренду помещений, а также иных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств.
2.2.7. Производить отключение электроэнергии в помещениях Арендатора при аварийных ситуациях — без предварительного уведомления.
2.8. В случае экстренной необходимости проводить в Объекте аварийный ремонт, известив об этом Арендатора не менее чем за 1 (один) час до начала таких работ.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Использовать Объект по назначению, в соответствии с условиями настоящего Договора.
2.3.2. Надлежащим образом и в установленные сроки вносить платежи по настоящему Договору.
2.3.3. Поддерживать Объект в исправном состоянии, не допуская его порчи; не использовать в помещении самодельные или кустарные электроустройства либо приборы без технических паспортов.
2.3.4. Соблюдать запрет на курение в здании и на лестничных площадках (при наличии такого запрета).
2.3.5. Выполнять все необходимые противопожарные правила и санитарные требования, соответствующие целевому назначению Объекта и деятельности, осуществляемой Арендатором.
2.3.6. Осуществлять уборку внутри Объекта своими силами и средствами.
2.3.7. Самостоятельно организовывать сбор и вывоз ТБО за свой счет, в соответствии с санитарно-эпидемиологическими нормами.
2.3.8. Не ввозить и не хранить на Объекте взрывоопасные, пожароопасные и отравляющие вещества.
2.3.9. Предоставить список лиц Арендатора, имеющих доступ в арендуемый Объект (включая тех, кто может находиться там после окончания рабочего дня).
2.3.10. Не передавать третьим лицам право использования Объекта, если оно предоставлено Арендодателем (без согласия последнего).
2.3.11. По окончании срока аренды или при досрочном расторжении возвратить Объект

Арендодателю в состоянии, в котором он был передан (с учетом нормального износа), по соответствующему акту в срок до 3 (трех) дней с момента прекращения договорных отношений.

2.3.12. Допускать представителей Арендодателя, в том числе технический персонал, в арендуемый Объект для контроля соблюдения условий настоящего Договора и предотвращения аварийных ситуаций, а при необходимости — исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.

2.3.13. Незамедлительно информировать Арендодателя о любом ущербе, причиненном Объекту.

2.3.14. Возместить ущерб Арендодателю в полном объеме (в части стоимости восстановления Объекта в прежнем состоянии) в случае пожара или аварии, вызванных несоблюдением Арендатором правил пожарной безопасности, неправильной эксплуатацией Объекта и его коммуникаций, нарушением техники безопасности; либо выполнить все работы по восстановлению за свой счет и своими силами.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Пользоваться арендуемой площадью в течение всего срока действия настоящего Договора, учитывая назначение Объекта и предусмотренные условия. При согласовании с Арендодателем Арендатор вправе произвести перепланировку помещения при помощи легких перегородок. После прекращения действия Договора все изменения интерьера (перегородки, двери, напольное покрытие), установленные Арендатором, переходят в безвозмездное пользование Арендодателя. В случае повреждения инженерных или коммуникационных систем при установке перегородок Арендатор восстанавливает их за свой счет.

2.4.2. Размещать рекламу на здании и на прилегающей территории с письменного согласия Арендодателя и оформлением необходимых разрешительных документов.

2.4.3. Расторгнуть настоящий Договор, направив письменное уведомление Арендодателю не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. Направление уведомления не освобождает Арендатора от исполнения принятых обязательств до даты расторжения, после чего Стороны оформляют соответствующий акт о взаимозачетах.

3. Порядок расчетов

3.1. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно (наличными или путем перечисления средств на расчетный счет Арендодателя) по предъявленному счету на оплату.

3.2. Размер арендной платы за швейный цех составляет **200 000 (двести тысяч) тенге в месяц**, без учета НДС.

3.3. Дополнительная оплата за фактически потребленную электроэнергию по счетчику, расположенному в арендуемом помещении, производится Арендатором по выставленным Арендодателем счетам, не позднее 5 (пяти) дней с момента их получения.

3.4. Предоплата за аренду помещения за текущий месяц вносится Арендатором ежемесячно на основании счетов, выставленных Арендодателем, не позднее 5-го числа текущего месяца.

3.5. Все расчеты производятся в национальной валюте Республики Казахстан — тенге, наличными либо безналичным расчетом.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае просрочки внесения арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 5% от неуплаченной суммы.
4.2. При задержке возврата Объекта по окончании срока действия договора или при его досрочном расторжении Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 5% от неуплаченной суммы.
4.3. Если коммунальные или прочие услуги не оплачены в срок более 30 (тридцати) дней, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5% от задолженной суммы за каждый день просрочки. Арендодатель вправе прекратить предоставление услуг, упомянутых в п. 3.3.
4.4. Претензии и штрафы государственных органов (надзорных органов), которые непосредственно связаны с деятельностью Арендатора и касаются предмета настоящего Договора, подлежат безусловной компенсации Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

5. Особые условия

5.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются согласно законодательству Республики Казахстан.
5.2. Споры, возникающие из настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров. Если Стороны не достигнут взаимоприемлемого решения, спор передается на рассмотрение в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора при наступлении форс-мажорных обстоятельств, не зависящих от воли Сторон и препятствующих его исполнению (стихийные бедствия, военные действия, вооруженные конфликты, массовые беспорядки и т.д.). Сторона, пострадавшая от форс-мажора, при первой возможности уведомляет другую Сторону письменно о начале и прекращении таких обстоятельств и подтверждает это в соответствии с применимым законодательством. При наступлении форс-мажора действие Договора может быть частично приостановлено на период, пока такие обстоятельства сохраняются. Срок действия Договора продлевается на время существования данных обстоятельств.
5.4. Об изменении своих платежных и почтовых реквизитов каждая Сторона обязана уведомить другую Сторону в течение 3 (трех) рабочих дней любым доступным способом.
5.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, только если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

6. Заключительные условия

6.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель
Ф.И.О.: **Насибуллин Артур Марсельевич**
ИИН: **870730300099**
Адрес проживания: г. Алматы, мкр-н Шугыла, ул. Женис, д. 58
Удостоверение личности выдано МВД РК от 13.07.2023 г.
№ 053904751
Выдано: МВД РК от 13.07.2023 года

Подпись: _____Басыбаева Г.К.

Арендатор
ИП «Ансар-Фарм 6131»
Юридический адрес: Республика Казахстан, г. Астана, Рыскулбекова , 16,
ИИН: **920115350599**
ИИК: **KZ118562204112194502**
Банк **«ЦентрКредит»**

Подпись: _____Габбасов А.Х.