**ДОГОВОР №**

 ***г. Астана «» \_\_\_\_\_\_\_2017 года***

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года с одной стороны,

и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее - договор) о нижеследующем:

**Термины и понятия, используемые в настоящем договоре:**

*Помещение* – нежилое помещение, предоставляемое Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование по Договору за Арендную плату, находящееся по адресу: Республика Казахстан, город Астана, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Далее – помещение/арендуемое помещение):

№ помещения: \_\_\_\_ (далее - Помещение)

Адрес помещения: \_\_\_\_\_\_\_

Площадь помещения: \_\_\_\_

*Арендодатель - лицо, которое предоставляет имущество арендатору за плату во временное пользование и владение, уполномоченное на это собственником.*

*Арендатор - лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование предоставленным имуществом арендодателю.*

*Арендная плата* - это сумма, которую Арендатор обязан уплатить Арендодателю за предоставленное в пользование Помещение, включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы, в пределах установленных ограничений согласно условиям настоящего Договора.

*Эксплуатационные услуги* – услуги по содержанию и обслуживанию жилого комплекса, оказываемые Эксплуатационной компанией.

*Коммунальные услуги* – услуги по обеспечению водой, электрической и тепловой энергией и т.д.

*Клининговые услуги –* регулярная (в зависимости от типа помещения) специализированная услуга по профессиональной уборке помещения и поддержанию чистоты. Оплачивается сверх арендной платы и является дополнительной услугой по выбору Арендатора.

*Время въезда и выезда -* фактическое время заезда Арендатора в Арендуемое помещение, исчисляемое с момента подписания акта приема-передачи и передачи ключей Арендатору, и до его выезда, путем возврата ключей от Помещения Арендодателю и подписания акта возврата.

*Период аренды –* это минимальный срок, по которому производится начисление аренды. В данном договоре периодом аренды является срок 1 месяц - исходя из принципа 30/360 (где 30 дней в месяце и 360 дней в году).

*Субаренда —* передача арендатором арендованного имущества полностью или частично в аренду третьему лицу, при которой арендатор становится арендодателем по отношению к этому лицу, выступающему в роли арендатора. По данному договору Субаренда запрещена.

 *Отделимые улучшения* – это те изменения имущества, которые можно демонтировать/изъять, не причинив при этом ущерба имуществу Арендодателя.

 *Неотделимые улучшения* - это те изменения арендованного имущества, осуществленные арендатором за счет собственных средств, которые не могут быть демонтированы/изъяты без причинения вреда имуществу Арендодателя.

1. **Предмет договора**
	1. Арендодатель передает в аренду, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое Помещение, в целях использования по целевому назначению.
	2. Арендуемое помещение передается Арендатору в чистовой отделке, с произведенными в нем улучшениями.

**2. Срок действия аренды**

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017года и действует по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_ года.

2.2. Ключи от Арендуемого помещения передаются Арендатору Арендодателем после подписания акта приема-передачи.

2.3. По завершению срока действия настоящего договора, Арендатор обязан письменно предупредить Арендодателя о предстоящем освобождении помещения за 1 (один) месяц до завершения договора, и полностью освободить и возвратить Арендодателю Арендуемое помещение в течение 1 (одного) календарного дня до завершения срока договора.

2.4. При передаче, помещение должно быть возвращено в первичном состоянии на дату приемки, с учетом естественного износа.

2.5. Возврат Арендуемого помещения оформляется Актом возврата, который должен быть подписан уполномоченными лицами сторон.

1. **Арендная плата, порядок и сроки расчетов**
	1. Размер месячной арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге. Размер месячной арендной платы определяется из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге за 1 кв.м.
	2. Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно в качестве предоплаты за следующий месяц не позднее 5 (пятого) числа месяца, предшествующего месяцу за который осуществляется оплата за аренду, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, через POS-терминал либо наличными в кассу Арендодателя в рабочие дни с 09:00 до 19:00 часов.
	3. В арендную плату входят потребленные коммунальные услуги в установленных пределах и по городским тарифам, определяемые по соответствующему прибору учета:
2. Электричество – в летний период (май-сентябрь) не более 1 800 кВт и в зимний период (октябрь-апрель) не более 2 200 кВт, в течение одного календарного месяца;
3. Теплоэнергия – без дополнительной оплаты.
4. Водоснабжение – без дополнительной оплаты.
	1. Арендатор производит оплату за превышения установленного предела указанного в п. 3.3 в течение 5 календарных дней со дня получения уведомления от Арендатора. При этом оплата потребленных услуг, производится по тарифам договора между Арендодателем и соответствующей коммунальной организацией.
	2. Уменьшение Арендатором сумм какого либо Платежа по договору путем зачета каких либо встречных требований к Арендодателю недействительно.
	3. Арендодатель не позднее 30 числа каждого предоставляет Арендатору акты оказанных услуг, счет-фактуру за отчетный месяц оказанных услуг аренды, Арендатор не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным оказания услуг аренды, возвращает подписанный со своей стороны экземпляр акта оказанных услуг Арендодателю. Если Арендатор не возвратил Арендодателю подписанный акт оказанных услуг указанные в договоре сроки, услуги Арендодателя признаются принятыми без замечаний, акт оказанных услуг – подписанным Арендатором.
	4. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, перерасчет уплаченной суммы аренды Арендодателем не производится.
	5. В случае установки дополнительных витражей или иных перегородок за счет Арендодателя, Арендатор в адрес Арендодателя направляет соответствующее письмо с указанием необходимости произведения данных улучшений помещения, с приложением проекта, а также внесением гарантийного взноса в размере согласованной сторонами.
	6. В случае расторжения Договора со стороны Арендатора ранее, чем 1 (один) год с момента подписания Договора, сумма гарантийного взноса не возвращается Арендодателем в пользу Арендатора.

**4. Права и обязанности Сторон.**

 4.1. Арендодатель обязан:

 -С момента подписания Договора передать помещение Арендатору по акту приема-передачи;

 - надлежащим образом выполнять условия Договора;

 - уведомлять о превышениях установленного предела за потребление указанных в п. 3.3.

 - в случае изменения арендной платы, Арендодатель обязан уведомить Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения.

 - принять Арендуемое помещение от Арендатора, по истечении срока действия настоящего договора или его расторжения;

- уведомить Арендатора в случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя, при добросовестном исполнении Арендатором условий договора, за пятнадцать календарных дней до предполагаемой даты расторжения;

4.2. **Арендодатель имеет право:**

 - осуществлять проверку порядка использования Арендатором Арендуемого помещения без уведомления;

 - в случае не возврата или несвоевременного возврата Арендатором Арендуемого помещения, Арендодатель имеет право требовать внесения платы за все время просрочки;

 - не возмещать стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя;

 - все неотделимые улучшения помещения произведенные в период действия Договора, после расторжения договора переходят в пользу Арендодателя, вне зависимости было ли на это согласие Арендодателя или нет;

 - выставлять Арендатору сумму за нанесенный ущерб имуществу, внешнему виду и другим ухудшениям;

 - в случае чрезвычайной ситуации, нетерпящей отлагательств, при возникновении угрозы возникновения пожара, сбоя в работе и/или поломки инженерных систем, иных аварийных ситуациях, входить в помещение для предотвращения или устранения таких ситуаций без присутствия Арендатора;

 - в случае просрочки внесения Арендатором арендной платы на четыре дня, приостановить предоставление коммунальных услуг, а именно приостановить подачу электроэнергии, в самостоятельном порядке без каких-либо предупреждений;

- в случае просрочки внесения Арендатором арендной платы на двенадцать дней, расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке.

- все уведомления в рамках настоящего договора отправлять выбранным Арендодателем путем, таким как смс, на WhatsApp, на адреса указанные в договоре, на почтовый ящик, телеграммой, курьером или представителем компании и другие.

-Штрафовать за антисанитарное состояние помещения 15 000 тенге; Штраф 50 000 тенге за сдачу в субаренду арендуемого помещения и передачи имущества третьим лицам в пользование, также Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в день выявления факта субаренды.

- в случае отказа от аренды не возвращать задаток.

 **4.3. Арендатор обязан:**

 - до подписания договора предоставить Арендодателю копии: а) если Арендатор – физическое лицо (ИП) – удостоверение личности и свидетельства о регистрации индивидуального предпринимателя; б) если Арендатор- юридическое лицо – справки о государственной регистрации юридического лица, устава и документов, уполномочивающих представителя юридического лица (решение, приказ, доверенность), необходимых для заключения договора и оплатить задаток в размере 50% от месячной арендной платы.

 - внести 100% предоплату за аренду помещения после подписания договора в течение 2 (двух) банковских дней;

 - с момента оплаты 100% предоплаты принять от Арендодателя Арендуемое помещение по акту приема-передачи в течение 2 (двух) календарных дней;

 - своими силами и средствами принять меры по регистрации договора, если договор должен быть зарегистрирован в соответствии с законодательством Республики Казахстан, а после прекращения действия договора – принять меры по прекращении регистрации;

 - все уведомления в рамках настоящего договора одну копию направлять на электронный адрес Арендодателя, вторую копию вручать представителю Арендодателя нарочно;

 - получить письменное разрешение от Арендодателя на осуществление рекламы или маркетинговые действия на территории здания, где расположено арендуемое помещение;

 - использовать Арендуемое помещение только по назначению;

 - своевременно производить платежи по настоящему договору, в том числе за превышения норм указанных в п. 3.3 и выставленные в соответствии с настоящим договором штрафы;

 - производить за свой счет текущий ремонт Арендуемого помещения, без перепланировки стен, без изменения инженерных систем, без права требования возмещения данных затрат от Арендодателя;

 - соблюдать требования действующего законодательства, а также нормы культуры в местах общего пользования, не причинять неудобства другим арендаторам;

 - обеспечивать соблюдение своими сотрудниками и посетителями санитарных, противопожарных норм, правил эксплуатации электроприборов, техники безопасности и охраны труда, правил эксплуатации здания, и нести ответственность за нарушение данных требований;

 - содержать Арендуемое помещение в надлежащем санитарном, техническом состоянии;

 - соблюдать правила пожарной безопасности;

 - за свой счет устранять ущерб, возмещать стоимость убытков возникших вследствие небрежного отношения, халатности Арендатора и причиненный по своей вине Арендодателю и третьим лицам в течение 10 (десять) дней с момента причинения ущерба;

- возвратить Арендодателю Арендуемое помещение в состоянии соответствующем акту приемки.

- покидая Арендуемое помещение, выключать световые приборы, электрические приборы, окна и двери Арендуемого помещения и производить иные действия способствующие предотвращению пожара и т.п.

 - не держать животных и птиц, не хранить легковоспламеняющиеся материалы, оружие;

 - освободить Арендуемое помещение по первому требованию Арендодателя, в случаях, указанных в настоящем договоре;

 - не передавать Арендуемое помещение в пользование третьих лиц, не передавать ключи третьим лицам; не сдавать в субаренду, оставлять в залог, и совершать иные действия, не предусмотренные настоящим договором по отношению к Арендуемому помещению.

 - в течение 2 (двух) календарных дней, с момента получения уведомления от Арендодателя оплатить сумму превышения максимальной стоимости потребленных коммунальных услуг, если фактическое потребление за соответствующий месяц превысит максимальный предел установленный в п. 3.3.

 - Арендатор несет самостоятельную полную ответственность перед надзорными, государственными органами, за все нарушение которые могут повлечь какие-либо санкций.

**4.4. Арендатор имеет право:**

 - при прекращении действия настоящего договора, Арендатор имеет право на материальные отделимые улучшения, произведенные с согласия Арендодателя, без нанесения ущерба имуществу Арендодателя.

 - выбрать порядок оказания клининговых услуг в Помещении Арендодателем (в присутствии или в отсутствии Арендатора); При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность личных вещей Арендатора во время проведения таковых услуг в отсутствии Арендатора.

 - расторгнуть настоящий договор до истечения срока действия, предварительно уведомив Арендодателя не менее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения без возврата суммы оплаты за период аренды. При этом если Арендатор не предупреждает за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения, последний обязан оплатить штраф, в кассу Арендодателя в размере 30 000 тенге, в течение 3 (трех) календарных дней, с момента завершения срока действия договора или получения уведомления от Арендодателя.

4.5 **Арендатору запрещено:**

- без письменного согласия Арендодателя делать капитальный ремонт, перестройку и перепланировку Арендуемого помещения;

- перегрузку электросетей.

- демонтаж систем сигнализации, домофонной связи и иных видов телекоммуникации, без согласия Арендодателя;

1. **Ответственность сторон**

5.1. Арендатор несет самостоятельно полную ответственность за соблюдение/нарушение правил пожарной безопасности и электробезопасности, эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в Арендуемом помещении, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий уголовную, административную, гражданско правовую перед Арендодателем, третьими лицами и государственными органами и службами.

5.2. В случае нарушения сроков оплаты по возмещению ущерба со стороны Арендатора, Арендодатель имеет право на внесудебные действия по изъятию и реализации имущества Арендатора путем установленным данным договором, а так же взыскать сумму ущерба в судебном порядке, с взысканием всех оплаченных государственных пошлин и иных затрат направленных на возмещения ущерба.

5.3. Риск случайной гибели, повреждение Арендуемого помещения и других близ расположенных помещений, а также ответственность за таковые перед третьими лицами переходит к Арендатору от Арендодателя с момента подписания акта приема-передачи.

5.4. Арендатор несёт полную ответственность за посещение интернет-сайтов, а также за использование интернет пространства с нарушением действующего законодательства РК. В случае, предъявления государственными контрольными и надзорными органами, в связи с такими нарушениями, претензий, штрафных санкций, Арендатор за свой счет возмещает таковые расходы Арендодателю после получения соответствующего уведомления, включая возможность направления такого уведомления после прекращения данного договора.

 5.5. Арендодатель не несет ответственности засохранность материальных ценностей, активов и иных вещей Арендатора, находящихся в арендуемом помещении, с момента подписания настоящего договора и передачи ключей.

1. **Прочие условия**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами. Споры, неурегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

6.2. При изменении организационно-правовой формы Стороны не освобождаются от обязательств по настоящему Договору.

6.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены дополнительным соглашением Сторон.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.5. Настоящий договор может быть прекращен по истечению срока аренды или по взаимному соглашению Сторон.

**8. Реквизиты и подпсии сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись расшифровка подписи | Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись расшифровка подписи |