**Договор аренды**

г. \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_ 2019 г.

ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гражданин РК, «\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_ года рождения, уроженец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, удостоверение личности № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года, выдано \_\_\_\_\_\_ РК, проживающий по адресу: город \_\_\_\_\_\_\_, улица/проспект \_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_ , действующий на основании свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_г. именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны и ТОО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое далее «Арендатор» в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_ года рождения, уроженец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, удостоверение личности № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года, выдано \_\_\_\_\_\_ РК, проживающий по адресу: город \_\_\_\_\_\_\_, улица/проспект \_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду нежилое помещение (далее по тексту («помещение» или «нежилое помещение») общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_, д. \_\_\_\_, ВП \_\_\_, с долей \_\_\_\_\_га в земельном участке кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ га., с товаро-материальными ценностями для использования в качестве ресторана и/или клуба.
	2. Срок аренды помещения до \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. Регистрация договора аренды в уполномоченном государственном органе РК осуществляется Арендодателем. Арендатор обязан предоставить Арендодателю, все необходимые документы для регистрации договора.

Настоящий Договор вступает в силу с даты заключения и действует до \_\_\_\_20\_\_ г.

* 1. Помещение с долей в прилегающем земельном участке и товароматериальные ценности принадлежат Продавцу на праве частной собственности, что подтверждается договором от \_\_\_\_\_\_\_г., зарегистрированному в \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г., актом на право частной собственности на земельный участок от \_\_\_\_\_ зарегистрированного в \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г.
	2. Арендатор обязуется использовать по назначению, принятое во временное владение нежилое помещение.
1. **Права и обязанности сторон**
	1. Арендодатель обязуется:
		1. Передать Арендатору в пользование Помещение и товароматериальные ценности не позднее пяти дней, с даты вступления Договора в силу, по описи и акту сдачи-приемки. Перечень товароматериальных ценностей подлежащих передаче вместе с Помещением и указанный акт подписывается уполномоченными представителями сторон, прилагаются к Договору и является его неотъемлемой частью.
		2. Предоставить в пользование Арендатора \_\_\_\_ городских номера телефона.
		3. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию помещения и не осуществлять действия, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает, в связи с предписаниями полномочных государственных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами РК.
		4. В случае расторжения договора по причине просрочки внесения арендной платы на срок более 1 месяца или существенного ухудшения состояния Помещения Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды уведомив Арендатора за 10 дней.
	2. Арендатор обязуется:
		1. Своевременно оплачивать арендную плату по Договору.
		2. Своевременно, исключительно по письменному разрешению Арендодателя, за свой счет, в сроки, согласованные с Арендодателем, производить текущий и косметический ремонт помещения. При выполнении каждого этапа указанных работ Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю письменный отчет.
		3. Обеспечить надлежащую эксплуатацию, уход и сохранность инженерных сетей, коммуникаций, систем теплоснабжения, оборудования и прочих систем установленных в помещении, не допускать засорение систем канализации.
		4. Не производить в помещении, без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения самовольных перестановок, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид помещения, таковые должны бать ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.
		5. Соблюдать в арендуемом помещении требования санитарно-эпидемиологических служб, Госпожарнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности арендатора и арендуемого им помещения.
		6. Содержать помещение и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания, в рамках периметра помещения, и входные группы.
		7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, авариях или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещения.
		8. В случае причинения вреда Помещению третьими лицами принять все меры для фиксирования (актирования) факта причинения ущерба, в том числе вызов представителя КСК, лица причинившего ущерб и Арендодателя, сохранение следов ущерба до их фиксирования (актирования) в соответствии с действующим законодательством.
		9. Своевременно компенсировать Арендодателю затраты за коммунальные услуги (холодная вода, горячая вода, электроэнергия, кондиционирование, вентиляция, затраты на обслуживание и содержание дома и его сетей (КСК)), пульт охраны, интернет и телефоны, установленные в помещении, междугородные переговоры (все перечисленное именуется в договоре «Коммунальные услуги»).
		10. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки.
		11. Письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого помещения как, в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении, в сроки согласно настоящего Договора.
		12. При прекращении или расторжении договора аренды, передать Помещение с Товароматериальными ценностями по акту в исправном состоянии, с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями без каких-либо обременений/задолженностей со стороны/перед третьими лицами, а в случае наличия каких либо повреждений или отсутствия каких либо ценностей компенсировать стоимость их восстановления.
		13. В случае причинения вреда третьим лицам, по своей вине (затопление, задымление, пожар, падение конструктивных элементов здания (вывески и прочие подвесные элементы) и т.п.) принять все меры для урегулирования спора, возникшего вследствие данного причинения вреда, компенсировать данный вред в течение 15 дней с момента его причинения, принять все меры с целью недопущения обращения третьих лиц с претензией к Арендодателю как к собственнику помещения.
	3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно в пятидневный срок сообщать о произошедших изменениях.
	4. Стороны несут другие права и обязанности предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
2. **Платежи и расчеты по договору**
	1. Арендатор обязан оплачивать Арендатору следующую ежемесячную арендную плату: \_\_\_\_ (\_\_\_ миллион \_\_\_ тысяч) тенге помноженная на коэффициент индексации, включая НДС.
	2. Сумма арендной платы за месяц за может быть изменена в сторону увеличения один раз в год.
	3. Коэффициент индексации высчитывается исходя из коэффициента К, следующим образом:

 курс тенге за доллар США, в момент выставления счета

К = -------------------------------------------------------------------------------

 курс тенге за доллар США, в момент заключения Договора

 В случае если К меньше единицы, то коэффициент индексации устанавливается равным единице.

 В случае если К больше или равен единице то коэффициент индексации устанавливается равным К.

 Курс тенге за доллар США устанавливается равным официальному курсу устанавливаемому Национальным Банком РК.

* 1. Помимо арендной платы Арендатор оплачивает через Арендодателя (компенсирует Арендодателю) затраты на Коммунальные услуги.
	2. Таким образом ежемесячные платежи по настоящему договору (по тексту Договора - Сумма договора) складываются из следующих сумм: ежемесячная Арендная плата с учетом коэффициента индексации и компенсация затрат на Коммунальные услуги.
	3. Арендная плата, за соответствующий месяц аренды, вносится Арендатором на счет Арендодателя или иного третьего лица указанного Арендодателем не позднее 5 числа соответствующего месяца аренды.
	4. Оплата за коммунальные услуги производится на условиях оказания данных услуг соответствующими коммунальными службами. Оплата производится на расчетный счет Арендодателя, на основании соответствующих счетов коммунальных служб, в сроки за 10 дней, указанных в соответствующем счете.
1. **Изменение, расторжение, прекращение действия договора**
	1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон. Стороны обязаны предупредить друг друга о предстоящем расторжении не менее чем за 3 (три) месяца до даты расторжения, за исключением случаев оговоренных настоящим договором, когда предусмотрен более меньший срок для уведомления.
	2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор с уведомлением за 10 (десять) дней при наступлении следующих условий:
		1. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы в течение двух непрерывных месяцев, независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.
		2. При не обеспечении Арендатором в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя в помещение для его осмотра и проверки.
		3. При сдаче помещения как в целом, так и по часам в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом, без письменного разрешения Арендодателя.
		4. Если Арендатор умышленного или по неосторожности ухудшает состояние помещения или инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2. Договора.
2. **Ответственность Сторон**
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, причинения вреда, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.
	2. В случае просрочки оплаты по настоящему договору, Арендодатель имеет начислить Арендатору штраф в в размере 1% (одного процента) с просроченной суммы за каждый день просрочки.
	3. Уплата штрафа (пени) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.
	4. Стороны несут прочую ответственность согласно действующего законодательства Республики Казахстан.
3. **Прочие условия**
	1. Если состояние возвращаемого помещения по окончании Договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
	2. Все споры, разногласия, требования, возникающие из данного договора или касающиеся его нарушения, прекращения, недействительности, подлежат окончательному разрешению в Арбитраже при ОЮЛ «Союз предпринимателей Казахстана» в соответствии с его Регламентом
	3. Договор составлен в четырех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в делах нотариуса, заверившего договор, один в органе юстиции осуществившем регистрацию сделки, экземпляр договора с отметкой о регистрации хранится у Арендодателя.
	4. Затраты по заключению и регистрации настоящего Договора несет Арендатор.
4. **Прочие условия**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и продолжает действовать до полного исполнения сторонами своих обязательств.
	2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.
	3. Основания расторжения и прекращения настоящего Договора определяются в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
	4. Права и требования по настоящему Договору могут быть преданы третьим лицам одной из стороной, только с письменного согласия другой стороны.
5. **Подписи Сторон**

**Арендодатель:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Арендатор:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 2**

**к Договору аренды от \_\_\_\_\_\_г.**

**Перечень товароматериальных ценностей подлежащих передаче вместе с Помещением**

Таблица с указанием наименования количества и цены ТМЦ.

**Приложение № 2**

**к Договору аренды от \_\_\_\_\_\_г.**

**Акт приема-передачи Помещения**

**г. \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в соответствии с условиями Договора аренды от \_\_\_\_.2012 года провели совместный осмотр и проверку состояния следующего Помещения, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

1. В результате осмотра Стороны установили, что:
2. Техническое состояние Помещения характеризуется следующим:
	1. Состояние стен, пола, потолка, окон, дверей, а также систем: водоснабжения, канализации, электросетей, телефонной связи является удовлетворительным.
	2. Стены – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, в санузлах - \_\_\_\_\_\_\_;
	3. Пол покрыт \_\_\_\_\_\_\_, в санузлах - \_\_\_\_\_;
	4. Потолок: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
	5. Окна выполнены из \_\_\_\_\_\_\_\_;
	6. Система отопления \_\_\_\_\_\_\_, количество батарей – \_\_\_шт.;
	7. Двери - деревянные - \_\_\_\_шт., входная дверь – металлическая – \_\_ шт.;
	8. Наличие охранной системы –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
	9. Отделка – хорошая;
	10. Электроосвещение функционирует, установлен электрический счетчик № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с показаниями \_\_\_\_\_\_\_\_;
	11. Водоснабжение (горячее и холодное) имеется, установлен счетчик: горячая вода № \_\_\_\_, холодная вода № \_\_\_\_, с показаниями \_\_/\_\_\_(соответственно);
	12. Телефонизация и услуги Интернет имеются.
	13. Система вентиляции установлена, в рабочем состоянии.
3. Арендодатель заявил, что ему неизвестны какие-либо недостатки Помещения.
4. Перечень мебели и техники, передаваемые Арендатору на весь срок аренды:

\_\_\_\_\_\_

\_\_\_

1. Арендатор осмотрел Помещение и замечаний не имеет.
2. По результатам проведенного осмотра Помещения, проверки его технического состояния, Стороны установили, что Помещение пригодно для использования по его назначению.
3. Арендатор подтверждает, что в процессе осмотра Помещения ознакомился с правилами техники безопасности по использованию Помещения, а также с правилами пожарной безопасности в жилых Помещениях.
4. После завершения осмотра Помещения и проверки его технического состояния, Арендодатель предоставил допуск в Помещение, а Арендатор принял его в состоянии, описанном выше.
5. Арендатор подтверждает, что у него нет претензий к техническому состоянию Помещения, к иным качественным характеристикам, а также у него нет претензий к Арендодателю по исполнению условий Договора о допуске в Помещение.

Вместе с Помещением Арендодатель передал:

Комплект ключей от входных дверей: \_\_\_ шт;

Комплект ключей от внутренних помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 электронный чип от пульта охраны.

**Арендодатель**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Арендатор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**