**Договор аренды**

г. Астана \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (фио \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, урожен-ка/-ец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области, проживающ-ая/-ий по адресу: город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующая на основании свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуем-ая /-ый далее «Арендодатель», с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, урожен-ка/-ец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области, проживающ-ая/-ий по адресу: город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое далее «Арендатор» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г-на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_доверенности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, НП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с долей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_га в земельном участке кадастровый номер 21-319-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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\_\_\_\_\_\_2012 г. 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, актом на право частной собственности на земельный участок от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. зарегистрированного в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, справки об отсутствии обременений от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
	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, пожар-надзора, 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. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение, предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещения или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя. Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения Договора в одностороннем порядке.
		11. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки.
		12. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку в размере суммы арендной платы, подлежащей уплате за 3 (три) месяца.
		13. 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.
		14. 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.
		15. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов пожар-надзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого помещения.
		16. 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.
		17. В случае расторжения настоящего Договора на этапе ремонта или перепланировки, Арендатор, обязуется по выбору Арендодателя привести Помещение в исходное состояние или закончить ремонт или выплатить Арендодателю компенсацию в объеме необходимом для приведения Помещения в исходное состояние или завершения ремонта.
	3. Все демонтируемое оборудование и прочее имущество, имеющее ценность, появляющееся в следствии ремонтных работ или перепланировки Помещения является собственностью Арендодателя.
	4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно в пятидневный срок сообщать о произошедших изменениях.
	5. 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, устанавливаемый

Национальным Банком Республики Казахстан

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

 курс тенге за доллар США

 на дату заключения настоящего договора

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

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

* 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 указанные в счете. С разрешения Арендодателя Арендатор имеет право оплачивать коммунальные услуги напрямую с предоставлением Арендодателю соответствующих квитанций об оплате.
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. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке, 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.
		5. В иных случаях предусмотренными действующем законодательством.
	3. Договор может быть расторгнуть Арендатором в одностороннем порядке в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем его обязательств, предусмотренных п. 2.1. Договора, если это привело к существенному ограничению права пользования Арендатора помещением или его частью.
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. В случае просрочки оплаты по настоящему договору более чем на 30 дней, помимо оговоренных штрафов, Арендодатель имеет начислить Арендатору штраф в размере 4% за каждый день просрочки.
	4. Уплата штрафа (пени) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.
	5. В качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору, в случае наличия задолженности по настоящему Договору, оплата которой просрочена более чем на 1 (один) месяц, Арендодатель имеет право удерживать имущество Арендатора, расположенное внутри Помещения, до полного погашения задолженности, путем выставления соответствующей охраны. Ограничения, оговоренные в настоящем пункте, не являются основанием для расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора.
	6. Стороны несут прочую ответственность согласно действующего законодательства Республики Казахстан.
3. **Прочие условия**
	1. Все отделимые и неотделимые улучшения. В том числе капитальный ремонт помещения, производятся арендатором только с разрешением Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость отделимых и неотделимых улучшений не возмещается, все неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя.
	2. Если помещение, становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, то Арендатор возмещает Арендодателю ущерб в размере арендой платы, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан за период с момента обнаружения факта непригодности помещения до момента устранения данных недостатков. Факт устранения недостатков должен подтверждаться соответствующим актом.
	3. Если состояние возвращаемого помещения по окончании Договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
	4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Республики Казахстан.
	5. 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
	6. 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.
	7. 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**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Балансовая стоимость** | **Примечание** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

В случае утраты или повреждения имущества, Арендатор обязуется возместить стоимость утраченного имущества по балансовой стоимости.

**Арендатор Арендодатель**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Приложение № 2**

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

**Акт приема-передачи Помещения**

**г. Астана «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_г.**

**ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**в соответствии с условиями Договора аренды от \_\_\_\_.202\_\_\_\_\_ 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 - кафель;
	3. Пол покрыт паркетом, в санузлах - кафель;
	4. Потолок - сложный: гипсокартон, дерево, ветонит;
	5. Окна выполнены из металла, стекла и пластика;
	6. Система отопления фенкойл, количество батарей – \_\_\_шт.;
	7. Двери - деревянные - \_\_\_\_шт., входная дверь – металлическая – \_\_ шт.;
	8. Наличие охранной системы – пульт охраны, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
	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:

**Кухня**

\_\_указать что передается вместе с помещением\_\_

**Прихожая**

\_\_\_\_\_указать что передается вместе с помещением\_\_

**Зал 1**

\_\_указать что передается вместе с помещением\_\_

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**

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