

Договор аренды № _____

г. Астана

«__» _____ 2017 года.

Наименование организации, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице ФИО _____, действующий на основании _____ с одной стороны, и
ЧУ «ПБК «Астана», именуемое в дальнейшем "Арендатор" в лице ФИО _____, действующего на основании _____ с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование нежилое помещение № _____ этаже (далее по тексту - "Помещение") в здании бизнес – центра, расположенного по адресу: _____. Общая площадь Помещения составляет _____ кв.м.
- 1.2. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания договора Помещение не находится под арестом или запрещением.
- 1.3. Помещение передается Арендодателем Арендатору в аренду по Акту приема-передачи Помещения.
- 1.4. Помещение на момент передачи в аренду оборудовано системой вентиляции, кондиционирования, отопления, системами пожарной сигнализации.
- 1.5. Акт приемки - передачи Помещения является неотъемлемой частью Договора.

2. Цель аренды

- 2.1. Помещение предоставляется Арендатору для использования в качестве служебных помещений под офис.

3. Срок аренды

- 3.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует **по 31 августа 2017 года.**
- 3.2. По истечении срока аренды Арендатор обязан освободить и возвратить Арендодателю Помещение в состоянии, предоставленном Арендодателем с учетом нормального износа. Возврат Помещения оформляется Актом приема-передачи.
- 3.3. В момент подписания Акта приема - передачи Арендатор передает Арендодателю ключи от Помещения.
- 3.4. По истечении срока аренды, Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя обязательства по настоящему Договору, производит возврат Помещения.

4. Арендная плата и порядок расчетов

- 4.1. Ежемесячная Арендная плата Помещения составляет сумму в размере _____ (прописью) тенге. Цена Договора указана с учетом НДС.
- 4.2. Арендная плата осуществляется Арендатором в следующем порядке и следующие сроки:
 - 4.2.1. Арендные платежи за помещение производятся путем ежемесячной предоплатой до 10 (десятого) числа месяца, предшествующего расчетному периоду. Основанием для оплаты является настоящий договор.
 - 4.2.2. Первый платеж должен быть произведен в течение 5 банковских дней с момента подписания договора.
- 4.3. Арендная плата производится в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя.
- 4.4. Арендная плата не включает в себя услуги междугородной, международной, местной (абонентской) телефонной связи.
- 4.5. В случае образования просроченной задолженности по оплате аренды, Арендная плата и уплата пени осуществляется в следующей очередности: 1) суммы пени за просрочку оплаты аренды за предыдущие месяцы 2) Арендная плата за текущий или следующий месяц;

4.6. В случае невнесения пени согласно п. 4.5. то пеня за просроченные задолженности удерживается из первой поступившей арендной платы.

4.7. Арендатор за счет собственных средств, своевременно по выставленным счетам оплачивает услуги междугородной, международной, местной (абонентской) телефонной связи.

4.8. Арендатор обязан согласовывать с Арендодателем все изменения в размещении и использовании абонентских телефонных точек, находящихся на занимаемых им площадях Помещения.

4.9. В случае изменения налоговых ставок, тарифов на коммунальные услуги, среднерыночного размера платы за аренду аналогичных помещений на аналогичных условиях в сторону увеличения, Арендодатель не имеет право, производить перерасчет (изменение) платы за аренду Помещения. То есть арендная плата не подлежит изменению в течении всего срока действия договора.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. передать Помещение Арендатору по Акту приема - передачи;

5.1.2. обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Помещения на условиях Договора;

5.1.3. за свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в Помещении, произошедшие не по вине Арендатора в срок не позднее 10 дней с момента письменного обращения Арендатора.

5.1.4. предоставить в пользование Арендатору интернет со скоростью не менее 30 м/бит в сек., техническое обслуживание систем охлаждения, компьютеров и орг.техники, находящихся в офисе, замена и/или заправка картриджами в принтерах и МФУ

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения и оборудования не чаще 1 раза в месяц, при условии письменного уведомления Арендатора в срок не позднее, чем за 1 (один) день до дня проверки;

5.2.2. беспрепятственного доступа в Помещение в случае возникновения аварийных ситуаций (аварии систем коммуникаций и т.д.).

5.2.3. в случаях прекращения действия Договора по любым основаниям, предусмотренным Договором, если Арендатор не освобождает и не возвращает Помещение по акту – приема передачи (возврата) к обусловленному сроку, Арендодатель имеет право, комиссионно, в присутствии сотрудника службы охраны Арендодателя, сотрудника эксплуатационной организации, обслуживающей здание бизнес – центра, самостоятельно освободить Помещение, при этом Арендодателем составляется соответствующий акт и опись товароматериальных ценностей Арендатора, складированных в отдельном помещении в здании бизнес – центра Арендодателя, которое опечатывается и находится под охраной службы безопасности Арендодателя. Подписанием Договора Арендатор дает свое согласие на освобождение Помещения, составление описи товароматериальных ценностей, находящихся в Помещении, складирование и принятие товароматериальных ценностей под охрану согласно составленным документам, при этом Арендатор также подтверждает, что претензий к Арендодателю, в том числе по количеству, составу и т.д. товароматериальных ценностей (согласно описи), иметь не будет. Арендатор компенсирует расходы Арендодателя, связанные с хранением товароматериальных ценностей Арендатора.

6. Права и обязанности Арендатора

6.1. Арендатор обязуется:

6.1.1. подписать Акт приема – передачи Помещения;

6.1.2. использовать Помещение исключительно по его целевому назначению в соответствии с разделом 2 Договора;

6.1.3 своевременно производить арендные платежи согласно разделу 4 Договора;

6.1.4. содержать Помещение в надлежащем санитарном состоянии, включая площади общего пользования Помещения (лестничные площадки, лестницы и т. д.);

- 6.1.5. соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей, в соответствии с проводимым инструктажем;
- 6.1.6. не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку Помещения;
- 6.1.7. не сдавать Помещение в субаренду без согласия Арендодателя;
- 6.1.8. за свой счет устранять ущерб, причиненный Помещению по своей вине;
- 6.1.9. возвратить Помещение после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;
- 6.1.10. в случае отказа от дальнейшей аренды, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за 1 (один) месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор оплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Помещения.
- 6.2 Арендатор имеет право:
- 6.2.1. пользоваться системами коммуникаций, находящимися в здании бизнес - центра;
- 6.2.2. оборудовать и оформить Помещение по согласованию с Арендодателем;
- 6.2.3. обозначать свое местонахождение в Помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек перед входом в Помещение по образцу согласованному с Арендодателем;
- 6.2.4. устанавливать сигнализацию и иные системы охраны по согласованию с Арендодателем;
- 6.2.5. устанавливать на арендованных площадях внутриобъектовый и пропускной режим по согласованию с Арендодателем.

7. Ответственность Сторон

- 7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, виновная Сторона возмещает другой Стороне понесенные убытки.
- 7.2. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение пожарной и электрической безопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в Помещении, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.
- 7.3. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.
- 7.4. В случае сдачи Арендатором Помещения в субаренду без согласования с Арендодателем Арендатор подлежит выселению с выплатой штрафа в размере 30% суммы Договора.
- 7.5. В случае не возврата, либо несвоевременного освобождения Помещения по любому из оснований, предусмотренных Договором Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование Помещения сверх срока и пеню в размере 1% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.
- 7.6. В случае просрочки по передаче Помещения Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере 1 % от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.
- 7.7. Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренных Договором не освобождает Стороны от надлежащего исполнения нарушенных обязательств.

8. Действие непреодолимой силы

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если невозможность этих обязательств наступила в силу следующих форс-мажорных обстоятельств: объявленной или фактической войны, землетрясений, наводнений, имеющих влияние на исполнение обязательств.
- 8.2. Сторона, которая нарушает обязательства вследствие действия непреодолимой силы должна письменно уведомить другую Сторону о наступлении и/или прекращении обстоятельства непреодолимой силы в срок не позднее 10-ти дней со дня начала и/или

прекращение его действия с указанием степени его влияния на надлежащее исполнение обязательств.

8.3. Если обязательства непреодолимой силы действуют в течение 3-х последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, Стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают Договор.

8.4. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы с указанием его влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как на основание освобождения от ответственности за нарушение обязательств по Договору.

9. Особые условия

9.1. Стоимость произведенных Арендатором не отделимых без вреда для Помещения улучшений (в т.ч. при реконструкции) возмещению не подлежит.

9.2. Произведенные Арендатором отделимые без вреда для помещений улучшения являются собственностью Арендатора и могут по прекращении Договора либо изъяты им, либо переданы Арендодателю на взаимосогласованных условиях.

9.3. При изменении организационно-правовой формы Арендодатель и Арендатор не освобождаются от обязательств по Договору.

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

10. Основания досрочного расторжения Договора

10.1. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию одной из Сторон в следующих случаях:

10.1.1. По требованию Арендодателя:

а) невнесения арендных платежей в течение 2-х недель после обусловленной Договором даты платежа;

б) в случае сдачи Арендатором Помещения в субаренду без согласования с Арендодателем;

в) ненадлежащего содержания Помещения.

10.1.2. По требованию Арендатора:

а) непредставления Арендодателем Помещения в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением Помещения.

10.2. Сторона, инициирующая расторжение Договора в порядке пункта 10.1. раздела 10, уведомляет другую Сторону о предстоящем расторжении за 1 (один) месяц до даты предполагаемого расторжения, после чего Договор считается расторгнутым.

10.3. При досрочном расторжении Договора в порядке пунктов 10.1. -10.2. раздела 10 Договора виновная Сторона возмещает понесенные убытки другой Стороне в полном объеме, включая упущенную выгоду.

10.4. Договор может быть расторгнут Сторонами при отсутствии нарушений условий Договора, при этом Сторона, инициирующая расторжение Договора должна предупредить другую Сторону об этом за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения, после чего Договор считается расторгнутым.

11. Прочие условия

11.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами.

11.2. Споры и разногласия, неурегулированные путем переговоров, разрешаются в претензионном порядке.

11.3. Споры, неурегулированные в претензионном порядке передаются на рассмотрение в суд.

11.4. Договор имеет конфиденциальный характер, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель

Арендатор

_____**ФИО**
М.П.

_____**ФИО**
М.П.

**Акт
приема - передачи офисного помещения**

г. Астана

«___» _____ 2017 года.

Наименование организации, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице ФИО, действующий на основании _____ с одной стороны, и

ЧУ «ПБК «Астана», именуемое в дальнейшем "Арендатор" в лице ФИО, действующего на основании _____ с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий акт в том, что:

1. Во исполнение договора аренды №_____ от «__» _____ 2017 года Арендатор принял, а Арендодатель передал офисное помещение № _____ общей площадью _____ кв.м. на 18-ом этаже, в здании бизнес – центра «_____», находящегося по адресу: г. Астана, _____
2. На момент передачи несущие и ограждающие конструкции здания бизнес – центра находятся в хорошем состоянии.
3. Передаваемое помещение оборудовано следующими инженерными системами: отопления, электроснабжения, водоснабжения, канализации, системой пожаротушения и пожарной сигнализации.
4. Ключи от занимаемых кабинетов переданы в собственность Арендатора.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью к Договору аренды №_____ от «__» _____ 2017 года.

При подписании настоящего Акта приема-передачи Арендатор не имеет претензий в отношении передаваемого офисного помещения.

от Арендодателя

от Арендатора

ФИО

ФИО