Договор аренды помещения

**Договор аренды помещения**

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
(наименование организации, ее (должность, Ф.И.О) организационно-правовая форма)**

**действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
(наименование организации, ее (должность, Ф.И.О) организационно-правовая форма)**

**действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.**

**1. Предмет Договора**

**1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование часть нежилого помещения, расположенного по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м (именуемое в дальнейшем «помещение»), а Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату в размере, порядке и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем Договоре.  
1.2. Помещение предоставляется Арендатору в аренду с целью  
размещения в нем офиса Арендатора.  
1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности (свидетельство собственности N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) /на праве аренды, на основании договора аренды N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ г., заключенного между Арендодателем и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .  
1.4. Схема расположения помещения в здании с указанием размеров помещения приводится в приложении N 1 к настоящему Договору.  
1.5. Арендодатель гарантирует, что помещение на момент заключения Договора не обременено правами третьих лиц, не является предметом залога или спора.**

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель обязан:  
2.1.1. С \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (дата) предоставить во владение и  
пользование Арендатора помещение, указанное в п.1.1 настоящего Договора в состоянии, соответствующем следующим условиям: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
Передача помещения осуществляется путем фактического предоставления Арендатору помещения и подписания Акта приема-передачи помещения.  
С момента подписания Акта приема-передачи он становится неотъемлемой частью настоящего Договора.  
2.1.2. С момента предоставления помещения во владение и пользование Арендатора обеспечивать Арендатора электроэнергией, теплом, холодной и горячей водой.  
2.1.3. Обеспечивать общую пожарную безопасность в здании, включая помещение.  
2.1.4. В случае возникновения аварий в помещении или выхода из строя инженерного оборудования и коммуникаций, немедленно устранить причину и  
последствия такой аварии за свой счет, за исключением случаев, когда  
авария или выход из строя произошли по вине Арендатора.  
2.1.5. Производить за свой счет капитальный ремонт помещения.  
2.1.6. Предпринять все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан.  
2.2. Арендодатель вправе:  
2.2.1. С предварительного уведомления Арендатора не менее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часа проходить в помещение в сопровождении представителя Арендатора для контроля за надлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора. В случаях аварий и иных происшествиях, могущих  
повлиять на состояние здания или угрожающих жизни людей, допускается проход Арендодателя в помещение без предварительного уведомления и согласования с Арендатором.  
При этом такие действия Арендодателя не должны препятствовать нормальной работе Арендатора.  
2.2.2. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае нарушения Арендатором существенных условий настоящего Договора, с соблюдением порядка, предусмотренного в ст.4 настоящего Договора.  
2.3. Арендатор обязан:  
2.3.1. Использовать помещение в соответствии с его назначением.  
2.3.2. Уплачивать Арендодателю арендную плату в размере, сроки и порядке, согласованных Сторонами в ст.3 настоящего Договора.  
2.3.3. Производить оплату коммунальных услуг в размере, сроки и порядке, согласованных Сторонами в ст.3 настоящего Договора.  
2.3.4. Арендатор несет обязательства по осуществлению текущего ремонта в случае, если ущерб помещению Арендатора возник по его вине.  
2.3.5. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии и нести расходы на его содержание, за исключением расходов, возложенных в соответствии с условиями настоящего Договора на Арендодателя.  
2.3.6. Соблюдать в помещении правила пожарной безопасности и требования санитарно-эпидемиологических станций.  
2.3.7. По истечении срока действия настоящего Договора передать помещение Арендодателю в надлежащем состоянии, с учетом амортизации и естественного износа, произведенных улучшений, по Акту приема-передачи.  
2.4. Арендатор вправе:  
2.4.1. Производить за свой счет улучшения в помещении, неотделимые без вреда для помещения, только с предварительного письменного согласия Арендодателя.  
2.4.2. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока его действия в случае нарушения Арендодателем существенных условий настоящего Договора и с соблюдением порядка, предусмотренного в ст.4 Договора.**

**3. Арендная плата и порядок осуществления расчетов**

**3.1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) ежемесячно за один квадратный метр (НДС включен).  
Величина арендной платы является фиксированной в течение всего срока действия настоящего Договора, установленного в п.5.1, и не подлежит одностороннему изменению.  
3.2. Стоимость коммунальных услуг включена в величину арендной платы.  
3.3. Арендатор обязан ежемесячно уплачивать стоимость арендной платы до \_\_\_\_\_\_\_\_ числа оплачиваемого месяца.  
3.4. О факте платежа Арендатор обязан известить Арендодателя в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента его совершения (путем направления копии платежного поручения по факсу или ее вручения представителю Арендодателя).**

**4. Расторжение и прекращение Договора**

**4.1. Досрочное расторжение Договора допускается по соглашению Сторон.  
4.2. Любая из Сторон вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор,если другая Сторона нарушает его существенные условия.  
Под «существенными условиями» в отношении Арендодателя стороны понимают нарушение Арендодателем положений п.п.\_\_\_\_\_ настоящего Договора.  
Под «существенными условиями» в отношении Арендатора Стороны понимают просрочку Арендатором в уплате арендной платы и стоимости коммунальных услуг более чем на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, использование помещения не по назначению, ухудшение технического или санитарного состояния здания по вине Арендатора.  
Одностороннее расторжение Договора по иным основаниям допускается также в случаях, предусмотренных законодательством.  
4.3. Сторона, имеющая намерение расторгнуть Договор по основаниям,  
предусмотренным в п.4.2 настоящего Договора, обязана уведомить об этом другую Сторону в письменной форме не позднее, чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до даты расторжения Договора с приложением документально подтвержденной аргументации своего намерения.  
4.4. Досрочное расторжение Договора вследствие неуплаты Арендатором арендных платежей и стоимости коммунальных услуг не освобождает Арендатора от обязанности произвести все предусмотренные настоящим Договором такого рода платежи.  
4.5. Договор прекращается по истечении срока аренды, установленного в п.5.1 настоящего Договора.  
4.6. Арендатор по истечении срока настоящего Договора имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.  
На новый срок аренды Стороны заключают новый Договор. Арендатор уведомляет Арендодателя о своем намерении заключить договор на новый срок за \_\_\_\_\_\_\_\_ до окончания срока аренды по настоящему Договору.**

**5. Срок аренды**

**5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**6. Ответственность сторон**

**6.1. В случае нарушения сроков осуществления платежей, установленных в п.3.3 настоящего Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере \_\_\_\_\_ процента от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Пеня подлежит исчислению и выплате, начиная с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
банковского дня просрочки.  
6.2. За просрочку передачи помещения согласно п.2.1.1 настоящего Договора Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_ процента от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки. По соглашению Сторон размер такой пени может быть зачтен в подлежащую уплате Арендатором арендную плату.  
6.3. За просрочку в передаче помещения согласно п.2.3.7 Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ процента от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки.**

**7. Обстоятельства непреодолимой силы**

**7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, а также иных обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.  
7.2. К обстоятельствам, указанным в п.7.1 Договора относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, акты органов власти, непосредственно затрагивающие предмет настоящего Договора, \_\_\_\_\_\_\_\_ и иные события, которые компетентный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.  
7.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении соответствующего обстоятельства, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.  
7.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьей, при условии соблюдения требований п.7.3 настоящего Договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.  
7.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Стороны определяют дальнейшую юридическую судьбу Договора.**

**8. Заключительные положения**

**8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.  
8.2. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стараться решать путем переговоров. При невозможности достичь взаимоприемлемого решения, споры подлежат передаче на рассмотрение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать суд).  
8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.  
8.4. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.  
8.5. При изменении наименования, адреса, банковских реквизитов или реорганизации Стороны информируют друг друга в письменном виде в \_\_\_\_\_\_\_\_ срок.  
8.6. Настоящий Договор и приложения к нему составлены в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.**

**Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон  
Подписи сторон**