

**ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Актюбе

« ____ » _____ 20__ года

НАО «Актюбинский региональный университет имени К.Жубанова», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице директора _____, действующей на основании _____, именуемое(ый/ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее – Договор) на основании протокольного решения Комиссии по вопросам предоставления в аренду нежилых помещений (площадей) НАО «Актюбинский региональный университет имени К.Жубанова» №__ от _____ г. о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование объект аренды, а Арендатор принять объект аренды и вносить арендную плату на условиях Договора.

1.2. Объект аренды: Нежилое помещение, принадлежащее Арендодателю на праве собственности.

1.3. Адрес расположения объекта аренды: _____.

1.4. Площадь объекта аренды: _____.

1.5. Целевое назначение объекта аренды: _____.

1.6. Срок начала и окончания аренды: _____.

1.7. В случае вклада арендатора в основные средства, оборудование и не отделимые улучшения объекта аренды, который составляет не менее 3 000 (трех тысяч) МРП договор с арендатором может быть пролонгирован на срок до 3 –х лет (важным условием для пролонгации договора является отсутствие замечаний со стороны арендодателя и контролирующих органов).

1.8. Объект аренды передается для организации и ведения деятельности в соответствии с целевым назначением. Арендатор не имеет право менять целевое назначение в течение всего срока аренды.

1.9. Площадь на момент подписания настоящего Договора не обременена, какими бы ни было правами третьих лиц, в споре и под запрещением не состоит.

1.10. Арендодатель передает Арендатору право владения, пользования объектом имущественного найма без права собственности. Право собственности остается за Арендодателем.

2. СРОК АРЕНДЫ И ПОРЯДОК ПРОЛОНГАЦИИ ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в юридическую силу с даты его подписания и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с « ____ » _____ 20__ года и действует по « ____ » _____ 20__ года включительно.

2.2. По истечении срока аренды/ срока действия Договора либо при досрочном расторжении Договора/либо при досрочном отказе Арендатора от аренды Площади, он обязан освободить и вернуть Арендодателю Площадь в том состоянии, в каком получил в аренду с учетом нормального износа. Возврат каждой отдельной Площади оформляется Актом приема-передачи Площади, который должен быть составлен и подписан Сторонами не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты прекращения действия Договора.

2.3. В случаях досрочного расторжения Договора/либо досрочного отказа Арендатора от аренды Площади Стороны должны составить и подписать дополнительное соглашение.

2.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение настоящего Договора на новый срок. При этом, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в настоящем Договоре, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок до окончания действия договора.

3. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы в месяц за площадь составляет – ____ (____) тенге из расчета _ тенге за 1 кв.м. (_____ тенге * _____ кв.м).

3.2. Арендатор возмещает расходы за коммунальные услуги Арендодателю, согласно показаниям счетчиков и/или установленным тарифам, которые снимаются в присутствии представителей обеих Сторон. Коммунальные услуги включают в себя водоснабжение, электроснабжение, водоотвод, теплоснабжение;

3.3. Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, путем безналичного перевода денег на банковский счет Арендодателя, указанный в п.10 Договора.

3.4. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на банковские реквизиты Арендодателя, указанных в Договоре;

3.4. Размер арендной платы может быть пересмотрен по требованию Арендодателя в случае изменения прейскуранта цен платных услуг по аренде нежилых помещений НАО «Актюбинский региональный университет имени К.Жубанова», о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее 30 (тридцати) календарных дней.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. не препятствовать Арендатору пользоваться переданной Площадью;

4.1.2. обеспечить беспрепятственный доступ к арендованной площади, работникам Арендатора и иным третьим лицам, уполномоченным/привлеченным Арендатором;

4.1.3. в случае возникновения аварий в энергоснабжении, телекоммуникациях, системах отопления, водоснабжения, видео наблюдения, пожарной сигнализации и т.п., влекущих/могущих повлечь утрату (гибель) или повреждение и попытки повреждения, взлома оборудования, расположенного на арендуемой Арендатором Площади, незамедлительно, но не позднее 72 (двадцати четырех) часов с момента их возникновения, уведомить об этом Арендатора и принять все необходимые меры для их устранения и предотвращения возникновения неблагоприятных последствий в связи с наступлением такого рода ситуаций;

4.1.4. обеспечить на весь период аренды бесперебойную и своевременную подачу электроэнергии и водоснабжение на арендуемой Площади;

4.1.5. письменно уведомить Арендатора о намерении осуществить текущий/капитальный ремонт Площади не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты начала ремонта и по выбору Арендатора либо приостановить срок аренды, либо изменить месторасположение оборудования.

4.2 Арендодатель вправе:

4.2.1. требовать от Арендатора соблюдения всех условий Договора, относящихся к содержанию и использованию Площади, возврату Площади по истечении срока аренды;

4.2.2. расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления за 30 календарных дней до даты его расторжения (в случае нарушения арендатором санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм).

4.2.3. проводить опрос потребителей о качестве реализуемых товаров, оказываемых услуг.

4.2.4. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатора своих обязательств по Договору, вследствие чего у Арендатора возникли денежные обязательства перед Арендодателем, Арендодатель имеет право в безакцептном порядке осуществить списание долга арендатора за счет гарантийного платежа.

4.2.5. повышать цену на аренду нежилого помещения, путем направления письменного уведомления за 15 календарных дней до повышения арендной платы.

4.3. Арендатор обязуется:

4.3.1. использовать Площадь в соответствии с ее назначением согласно п.1.1. настоящего Договора, содержать ее в исправном состоянии, своевременно осуществлять необходимые профилактические и ремонтные работы, соблюдать санитарные нормы, правила пожарной безопасности, правила эксплуатации электрооборудования и электросетей, а также правила эксплуатации системы отопления и сантехнического оборудования;

4.3.2. в случае возникновения аварий в энергоснабжении, телекоммуникациях, системах отопления, водоснабжения, видео наблюдения, пожарной сигнализации и т.п., влекущих/могущих повлечь утрату (гибель) или повреждение и попытки повреждения, взлома оборудования, расположенного на арендуемой Арендатором Площади, незамедлительно, но не позднее 12 (двенадцать) часов с момента их возникновения, уведомить об этом Арендодателя и принять все необходимые меры для их устранения и предотвращения возникновения неблагоприятных последствий в связи с наступлением такого рода ситуаций;

4.3.3. не допускать причинения вреда, ухудшения состояния Площади в результате своей деятельности, а в случае причинения Арендодателю материального ущерба при использовании помещения или при производстве работ на территории Арендодателя возместить причиненный материальный ущерб в полном объеме, в размере, согласованном сторонами, либо устранить его собственными силами за свой счет;

4.3.4. уплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора;

4.3.5. письменно согласовывать с Арендодателем вопросы реконструкции, перепланировки, технического переоснащения, дизайна Площади и других капитальных работ, а также рекламы, условных обозначений;

4.3.6. проводить дератизацию и дезинсекцию арендуемого помещения за свой счет в соответствии с требованиями СанПИН;

4.3.7. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования в течение 24-х часов сообщить об этом Арендодателю;

4.3.8. соблюдать режим работы, правила внутреннего распорядка на объектах Арендодателя, в которых расположена арендуемая Площадь;

4.3.9. не сдавать Площадь в субаренду третьим лицам;

4.3.10. в случае расторжения Договора по любым из оснований, освободить занимаемое помещение в течение 3 (трех) рабочих дней и передать его Арендодателю по акту приема-передачи.

4.3.11. получить письменное разрешение Арендодателя о проведении им текущего/капитального ремонта, и/или любого улучшения помещения;

4.3.12. при монтаже/демонтаже оборудования в течение срока аренды по Договору исполнять в отношении Площади требования по технике безопасности, пожарной безопасности, санитарные нормы, установленные действующим законодательством Республики Казахстан (в случае, когда это применимо);

4.3.13 в случаях прямо предусмотренных Правилами предоставления в имущественный наем (аренду) нежилых помещений НАО «Актюбинский региональный университет имени К.Жубанова», утвержденных решением правления НАО «Актюбинский региональный университет имени К.Жубанова» от ____ № «__» в течение десяти рабочих дней со дня заключения Договора, внести сумму обеспечения исполнения Договора в размере двух месячной арендной платы по Договору, что составляет «_____» тенге в виде гарантийного платежа на банковский счет Арендодателя № <счет для гарантийного взноса> в <наименование банка> по городу <город>, БИК <БИК>.

4.4. Арендатор вправе:

4.4.1. требовать от Арендодателя передачи Площади в соответствии с условиями Договора;

4.4.2. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан или Договором.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и Договором.

5.2. За нарушение сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности, за каждый день просрочки платежа, но не более 10 % от стоимости арендной платы.

5.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

5.5. Арендатор, в случае не своевременного освобождения нежилого помещения уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5% от суммы месячной стоимости арендной платы за каждый день просрочки до фактического освобождения помещения. При этом, Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора после истечения срока аренды помещения.

5.6. Предоставление Арендатором недостоверных сведений (данных) явившихся основанием для заключения настоящего Договора является поводом для расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, массовые беспорядки, чрезвычайные ситуации, карантин, эпидемии, блокады, пожары, стихийные бедствия (землетрясение, наводнение и т.п.), введение чрезвычайного положения, акты государственных органов, (далее по тексту: «Форс-мажорные обстоятельства»).

6.2. Стороны решили, что следующие обстоятельства не будут являться Форс-мажорными обстоятельствами:

а) отсутствие (истечение срока действия) лицензии, разрешения, сертификата, на основании которых Арендатор имеет право заниматься определенной деятельностью;

б) виновные действия Арендатора, приведшие к приостановке деятельности Арендатора и повлекшие за собой невозможность исполнения Арендатором того или иного обязательства по Договору.

6.3. Сторона, которая ссылается на Форс-мажорные обстоятельства, должна в разумные сроки письменно предупредить другую Сторону о возникновении такого обстоятельства и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

6.4. Доказательством наступления и продолжительности форс-мажорных обстоятельств является заключение Национальной палаты предпринимателей Республики Казахстан «Атамекен».

6.5. В случаях Форс-мажорных обстоятельств действие Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия таких обстоятельств.

6.6. Если Форс-мажорные обстоятельства продолжаются более 30 (тридцати) календарных дней каждая Сторона вправе расторгнуть Договор путем направления другой Стороне письменного уведомления за 15 (пятнадцать) календарных дней до предстоящей даты расторжения Договора.

6.7. В случае расторжения Договора в результате действия Форс-мажорных обстоятельств, Платежи Арендатором вносятся за период до даты наступления соответствующих Форс-мажорных обстоятельств.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры и/или разногласия, которые могут возникнуть по Договору и/или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. Если Стороны не достигнут компромисса по спорным вопросам, любая из Сторон вправе обратиться в суд Республики Казахстан для разрешения спора в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан по месту нахождения Арендодателя.

7.3. Стороны соглашаются с тем, что применимым правом по Договору является действующее законодательство Республики Казахстан.

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по взаимному согласию Сторон, путем подписания соответствующего соглашения о расторжении Договора.

8.2. По требованию Арендодателя/Арендатора Договор может быть расторгнут досрочно, в том числе в одностороннем порядке в случаях:

8.2.1. если Арендатором/Арендодателем допущены нарушения любых из условий настоящего Договора;

8.2.2. ликвидации Арендатора/Арендодателя, как юридического лица;

8.2.3. по инициативе Арендодателя в силу нецелесообразности;

8.2.4. в случае отрицательных результатов опроса, проведенного Арендодателем;

8.2.5. в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.

8.3. В любом случае расторжения Договора Стороны сохраняют за собой право отзыва своего уведомления не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты прекращения действия Договора.

8.4. Во всех случаях расторжения Договора Стороны производят взаиморасчеты на основании акта сверки взаиморасчетов. При этом Арендодатель в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта сверки взаиморасчетов, обязуется произвести возврат уплаченных Арендатором денег, за вычетом стоимости фактического времени аренды.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все коммерческие условия Договора, сведения о деятельности Сторон как хозяйствующих субъектов, сведения производственного и коммерческого характера, корреспонденция, предоставляемые Сторонами в связи с исполнением обязательств по Договору и договорам, заключенным на основании Договора, является строго конфиденциальными. Стороны обязуются не предоставлять никакой частичной или полной информации третьим лицам, кроме как с письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, в которых разглашение предписывается действующим законодательством Республики Казахстан, либо осуществляется на основании официальных запросов уполномоченных государственных органов. Сторона, разгласившая конфиденциальную информацию, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. Требования о конфиденциальности сохраняются бессрочно.

9.2. Все уведомления, корреспонденция и другие сообщения по Договору предоставляются Сторонам в письменном виде и должны:

- вручаться лично; либо

- передаваться по телефаксу и/или электронной почте (при условии наличия подтверждения об отправке, которое служит достаточным, но не исключительным свидетельством такой доставки); либо

- отправляться заказным письмом с предварительной оплатой по соответствующему адресу, указанному в настоящем Договоре, либо по другому адресу (в случае изменения), который должен быть предварительно указан получателем отправления.

9.3. Права и обязательства Сторон по Договору не могут быть переданы третьим лицам.

9.4. Договор представляет собой полный текст соглашения, достигнутого между Сторонами, и замещает собой все предыдущие договоренности, обещания и намерения Сторон как устные, так и письменные, в отношении предмета Договора.

9.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. Сторона, не известившая о данном факте, не вправе ссылаться на факт неполучения денег и/или корреспонденции.

9.6. Любые изменения и дополнения к Договору считаются действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме, оформлены в виде Дополнительных соглашений или Приложений к Договору и подписаны Сторонами или уполномоченными на то представителями обеих Сторон.

9.7. Все иное, что не урегулировано в Договоре регламентируется действующим законодательством Республики Казахстан.

9.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендатора, один экземпляр для Арендодателя.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор: