Договор аренды нежилого помещения №\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| г. Петропавловск | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г. |

Некоммерческое акционерное общество «Северо-Казахстанский университет имени М.Козыбаева», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Приказа № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое (-ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

* 1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное

владение и пользование нежилое помещение, далее именуемое нежилое помещение, для размещения в нем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Нежилое помещение передается с имуществом по акту описи имущества согласно Приложению 1 к настоящему договору.

* 1. Арендатор при организации работы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязуется исполнять все требования, указанные в технической спецификации при проведении конкурса.

1.3. Арендуемое нежилое помещение расположено по адресу: **г. Петропавловск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Общая площадь нежилого помещения, в соответствии с техническим паспортом \_\_\_ кв. м.

1.4. Нежилое помещение находится на \_\_ этаже \_\_ - этажного здания.

1.5. На момент заключения настоящего Договора нежилое помещение, сдаваемое в аренду, не заложено, не наложен арест и не является предметом исков третьих лиц.

1.6. Сдаваемое в аренду нежилое помещение находится в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатации нежилых помещений, используемых для размещения офиса.

1.7. В качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, установлена сумма гарантированного денежного взноса в размере суммы 3 (трех) месячных арендных плат и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) тенге (далее - Депозит).

Условия внесения, использования и возврата Депозита установлены в разделе 3 настоящего Договора.

2. Порядок передачи нежилого помещения в аренду

2.1. Арендуемое нежилое помещение должно быть передано Арендодателем и принято Арендатором в течение 5 дней с даты подписания договора.

2.2. Передача арендуемого нежилого помещения осуществляется по акту сдачи-приемки, подписание которого свидетельствует о передаче нежилого помещения в аренду. Акт сдачи-приемки подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора.

2.3. В момент подписания акта сдачи - приемки Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемого нежилого помещения.

2.4. Арендодатель должен обеспечить или содействовать в обеспечении пропусками лиц, указанных в списке, представленном Арендатором, с правом прохода в нежилое помещение после подписания Акта сдачи-приемки.

**3. Депозит**

3.1. Арендатор обязан, до получения нежилого помещения в аренду по Акту приема-

передачи, в течение 5 рабочих дней со дня подписания Договора внести на счет Арендодателя Депозит в размере, установленном пунктом 1.7. Договора.

3.2. Депозит находится в распоряжении Арендодателя на весь период действия Договора в качестве обеспечения надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, вследствие чего у Арендатора возникли денежные обязательства перед Арендодателем, Арендодатель имеет право в без акцептном порядке осуществить списание долга Арендатора за счет Депозита.

3.4. Основанием для списания Арендодателем средств с Депозита является наступление одного из следующих случаев (или их совокупность):

3.4.1. наличие непогашенной задолженности по уплате арендной платы (просрочка на

срок более 10 (десять) календарных дней);

3.4.2. наличие непогашенной задолженности по уплате (возмещению) коммунальных услуг и/или эксплуатационных услуг по Договору (просрочка на срок более 10 (десять)календарных дней);

3.4.3. неуплата Арендатором задолженности, возникшей вследствие причинения ущерба/вреда нежилому помещению, находящемуся в нем имуществу и/или общему имуществу нежилого помещения, если Арендатор не устраняет причиненный ущерб/вред в добровольном порядке;

3.4.4. наличие неустойки (пени, штрафных санкций), начисленной по Договору, и не погашенной Арендатором в добровольном порядке в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предъявления Арендодателем такого требования;

3.4.5. возникновение у Арендодателя затрат, связанных с приведением нежилого помещения в состояние, в котором было передано Арендатору (в том числе, но не ограничиваясь, возникновение затрат, необходимых для текущего ремонта нежилого помещения/имущества, на клининговые и другие хозяйственные услуги), на дату возврата нежилого помещения;

3.4.6. неисполнение Арендатором иных обязательств, в результате которых у Арендатора возникли иные денежные обязательства перед Арендодателем или третьими лицами, связанные с нежилым помещением.

3.5. В случае списания (полного или частичного) средств с Депозита, Арендатор обязуется восполнить сумму Депозита до установленного размера в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления о его списании и необходимости восполнения.

3.6. Депозит подлежит возврату Арендатору при условии отсутствия каких-либо задолженностей по Договору и после возврата нежилого помещения по акту приема-передачи:

3.6.1. по истечению срока действия Договора;

3.6.2. в случае досрочного расторжения Договора.

3.7. Настоящим Арендатор дает согласие на безакцептное списание Арендодателем Депозита в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.8. В случае, если Арендатором нарушаются пункты 3.1., 3.5 настоящего Договора, то настоящий Договор считается расторгнутым по истечении сроков, указанных в данных пунктах.

4. Срок аренды

4.1. Срок аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Срок аренды может быть сокращен по соглашению сторон.

4.3. Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора, предупредив Арендодателя в срок не менее чем за 2 (два) месяца до планируемого прекращения действия настоящего Договора. При этом уплаченная вперед арендная плата Арендатору не возвращается.

5. Арендная плата и порядок расчетов

5.1. За временное владение и пользование нежилым помещением площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. ежемесячная арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) тенге с учетом НДС (далее - арендная плата).

5.2. Арендатор производит арендную плату ежемесячно, путем предоплаты в размере 100 % (сто процентов), не позднее 25-го числа каждого месяца.

Арендатор вправе осуществить оплату аренды, путем внесения предоплаты большей суммы, чем требуется настоящим пунктом, при этом такие оплаченные суммы засчитываются в следующем месяце. За первый месяц пользования и владения Объектом арендная плата производится Арендатором в течение 5 рабочих дней со дня заключения Договора.

5.3. В стоимость арендной платы не включена стоимость фактически понесенных затрат Арендодателем по коммунальным услугам (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение), которая производится Арендатором отдельно не позднее «05» числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленных Арендодателем счетов-фактур.

5.4. В случае образования просроченной задолженности по настоящему Договору, суммы, оплачиваемые Арендатором, направляются Арендодателем на погашение задолженности в следующей очередности:

5.4.1. в первую очередь - сумма расходов и издержек, понесенных Арендодателем по

взысканию задолженности;

5.4.2. во вторую очередь - сумма штрафной неустойки, штрафа, пени;

5.4.3. третью очередь - сумма для восстановления Депозита (в случае его списания);

5.4.4. четвертую очередь - сумма расходов за коммунальные услуги;

5.4.5. пятую очередь - сумма арендной платы.

5.5. Размер арендной платы может быть изменен по усмотрению Арендодателя.

5.6. В случае, если Арендатор по истечении 5 календарных дней с момента выставления Арендодателем акта выполненных работ (оказанных услуг), не подпишет его и не предоставит мотивированный отказ от подписи, то такой акт выполненных работ считается утвержденным, а работы (услуги) принятыми без возражений.

6. Права и обязанности Арендодателя

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. Обеспечивать персоналу арендатора беспрепятственный вход в здание, в котором находится арендуемое нежилое помещение.

6.1.2. Выдавать арендатору по его просьбе документы, свидетельствующие о заключении Договора аренды между Арендатором и Арендодателем, а также документы, подтверждающие его местонахождение.

6.1.3. Выдавать по заявкам Арендатора в необходимом количестве постоянные и временные (разовые) пропуска в здание, где расположено арендуемое нежилое помещение.

6.1.4. За свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом нежилом помещении, если они произошли не по вине Арендатора.

6.1.5. В случае изменения условий Договора или размера оплаты, уведомить об этом Арендатора.

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором нежилого помещения и состояния арендуемого нежилого помещения и имущества.

6.2.2. В случае обнаружения повреждения имущества или ненадлежащего использования нежилого помещения письменно уведомить Арендатора о своем несогласии с указанием срока для устранения обнаруженных недостатков.

6.2.3. Осуществлять проверку исполнения требований технической спецификации и уведомить Арендатора о выявленных нарушениях по неисполнению требований технической спецификации.

6.2.4. Отказаться от исполнения договора путем направления Арендатору (за 30 календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора) соответствующего письменного уведомления.

6.2.5. В одностороннем порядке (на основании изменения тарифов, согласно действующему законодательства РК) изменять стоимость возмещения расходов по коммунальным услугам, электроэнергии, эксплуатации и содержанию зданий, налогов и других обязательных платежей в бюджет в соответствии с налоговым законодательством РК.

6.2.6. Устанавливать и предъявлять штрафные санкции за нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и иных требований, пользования тепловой, электрической энергией, и иных требований, закрепленных в правилах, инструкциях по эксплуатации нежилых помещений, а также предусмотренных законодательством Республики Казахстан и настоящим Договором.

6.2.7. Осуществлять внутренние проверки по соблюдению требований законодательства РК по пожарной безопасности, по санитарно-эпидемиологическим нормам, по охране окружающей среды, а также предъявлять письменные указания об устранении нарушений соблюдения вышеуказанных требований;

6.2.8. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты арендной платы на 30 (тридцать) календарных дней, Арендодатель вправе ограничить (запретить) доступ Арендатора на территорию нежилого помещения до момента погашения задолженности, при этом начисление арендной платы в период ограничения не прекращается;

6.2.9. Производить проверку деятельности Арендатора в арендуемом нежилом помещении на соответствие требований, предъявляемых к Арендатору в технической спецификации;

6.2.10. В безакцептном порядке списывать за счет средств Депозита денежные обязательства Арендатора, в порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора

7. Права и обязанности Арендатора

7.1. Арендатор обязан:

7.1.1. Использовать арендуемое нежилое помещение по его целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

7.1.2. Своевременно производить арендные платежи, согласно пункта 5.2 настоящего Договора.

7.1.3. Возмещать Арендодателю за текущий месяц до «05» числа месяца, следующего за расчетным стоимость коммунальных услуг, электроэнергии по показаниям счетчиков, если таковы имеются, а также возмещения расходов по эксплуатации и содержанию зданий, налогов и других обязательных платежей в бюджет в соответствии с налоговым законодательством РК на основании вставленных Арендодателем счетов на оплату.

7.1.4. Содержать нежилое помещение в надлежащем порядке, не совершать действий, способных вызвать его повреждение; содержать все оборудование в надлежащем порядке, не совершать действий, способных вызвать его повреждение, производить за свой счет текущий ремонт оборудования и техническое обслуживание всего переданного оборудования.

7.1.5. Содержать арендуемое нежилое помещение в надлежащем санитарном состоянии.

7.1.6. В случае выхода из строя отдельных элементов арендуемого помещения, инженерного оборудования (системы теплоснабжения, вентиляции, водоснабжения, канализации, электроснабжения) или его отдельных элементов, как по вине Арендатора, так и в силу естественного износа, производить ремонтные работы за свой счет.

7.1.7. Производить текущий ремонт переданного нежилого помещения за свой счет.

7.1.8. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

7.1.9. При наступлении различных аварийных ситуаций немедленно принимать все необходимые меры по их устранению с извещением об этом Арендодателя.

7.1.10. При необходимости производить за свой счет текущий ремонт арендуемой площади. Не производить без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку арендуемого нежилого помещения.

7.1.11. Соблюдать правила пропускного режима, действующего на территории – Арендодателя.

7.1.12. Соблюдать требования, указанные в технической спецификации.

7.1.13. При прекращении договора передать помещение в том же состоянии, в котором оно было передано в аренду по акту приема-передачи.

7.2. Арендатор имеет право:

7.2.1. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в здании.

7.2.2. Оборудовать и оформлять арендуемое нежилое помещение по своему усмотрению.

7.2.3. Обозначать свое местонахождение в арендуемом помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов на входе в здание и перед входом в помещение.

7.2.4. Устанавливать замки на входную дверь в арендуемое нежилое помещение.

7.2.5. Устанавливать охранную сигнализацию и другие системы охраны.

7.2.6. Отказаться от исполнения договора путем направления Арендодателю (за 30 календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора) соответствующего письменного уведомления.

7.2.7. Произвести улучшение арендуемого помещения за счет собственных средств.

7.2.8. Своевременно производить уборку и содержать зону приема пищи в чистоте и порядке с соблюдением санитарных и противопожарных норм.

8. Порядок возврата арендуемого нежилого помещения Арендатором Арендодателю

8.1. По истечении срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю арендуемое помещение в день окончания срока действия настоящего Договора по акту приема-передачи.

8.2. В согласованный сторонами настоящего Договора срок Арендатор обязан покинуть арендуемое помещение и подготовить его к передаче Арендодателю.

8.3. В момент подписания акта приема-передачи Арендатор обязан передать Арендодателю ключи от арендуемого помещения.

8.4. Арендованное помещение должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано в аренду.

8.5. Произведенные Арендатором за счет собственных средств ремонт или другие улучшения нежилого помещения передаются Арендодателю вместе с помещением и не подлежат возмещению со стороны Арендодателя.

9. **Ответственность сторон**

9.1. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества и ценностей, находящихся в арендуемом нежилом помещении.

9.2. Арендодатель не несет ответственности за любые убытки Арендатора, связанные или возникшие в ходе исполнения Договора.

9.3. Арендатор несет ответственность по настоящему Договору:

9.3.1. При просрочке платежей и возмещения расходов коммунальных услуг по настоящему Договору Арендатор по требованию Арендодателя обязан выплатить последнему неустойку (пени) в размере **0,1%** от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

9.3.2. Требование об уплате неустойки (пени) должно быть оформлено в письменном виде, подписано уполномоченным представителем соответствующей Стороны и представлено в течение 15 календарных дней с начала периода просрочки. При отсутствии надлежащим образом оформленного письменного требования неустойка (пеня) не начисляется и не уплачивается.

9.3.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

9.3.4. Арендатор несет ответственность за нарушение санитарно-технических и противопожарных нормы, правил технической эксплуатации и правил пожарной безопасности, установленных действующим законодательством РК.

9.3.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки в соответствии с действующим законодательством РК.

 **10. Расторжение договора.**

10.1. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в судебном порядке в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Республики Казахстан, иными законодательными актами.

10.2. Требование об изменении или расторжении Договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

10.3. Настоящий Договор может быть прекращен Арендодателем на основании его письменного уведомления с указанием в нем сроков прекращения Договора, в случае:

10.3.1. нецелевого использования нежилого помещения Арендатором, переданного по Договору;

10.3.2. если Арендатор нарушил обязательства, предусмотренные пунктом 7.1. Договора.

10.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных пунктом 10.3 Договора, Арендатор подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на прекращение действия Договора. При этом Стороны пришли к соглашению, что Договор будет считаться расторгнутым по соглашению Сторон и равнозначным подписанному Сторонами соглашению о расторжении Договора.

10.5. Арендатор вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон, путем подписания соответствующего соглашения о расторжении.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Споры и разногласия Сторон, возникающие в связи с исполнением Договора включая споры и разногласия по поводу условий Договора, рассматриваются и разрешаются в письменном претензионном порядке или путем переговоров в течении 10 (десяти) календарных дней с момента получения одной из Сторон претензии другой Стороны.

11.2. Если в течении 10 (десяти) календарных дня после начала таких переговоров Стороны не могут разрешить спор по Договору, любая из Сторон может потребовать решения этого вопроса обратившись в суд г.Петропавловска, в соответствии с законодательством РК.

12. Прочие условия

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению гражданское законодательство РК.

12.2. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и переписка теряют силу.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они выполнены и оформлены в соответствии с действующим законодательством РК.

12.4. Настоящий Договор подписан в двух подлинных экземплярах на русском языке поодному экземпляру для каждой из сторон и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

12.5. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания и действует до окончания аренды пункт 3.1. настоящего Договора.

12.6. Стороны подписывая настоящий Договор, согласны с его условиями, принимают обязательства закрепленные условиями Договора.

13. Юридические адреса и реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(подпись)* «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_\_г.  М.П. | **Арендодатель:**НАО «СКУ им. М. Козыбаева»150000, г. Петропавловск, ул. Пушкина, 86 БИН 960340000702ИИК KZ938560000000013451БИК KCJBKZKX Кбе 16Банк Центр Кредит г. Петропавловска\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись)*«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_\_г.  М.П. |