**Договор аренды офиса**

**№ \_\_\_\_\_\_**

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор аренды офиса (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель на условиях настоящего Договора передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение №\_\_\_\_\_ на \_\_ этаже (далее по тексту – «Помещение») в здании бизнес-центра, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Общая площадь Помещения составляет \_\_\_\_\_\_ м2.

1.2. Помещение передается Арендатору для размещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Использование Помещения в других целях без письменного согласия Арендодателя не допускается.

1.3. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты подписания настоящего Договора.

1.4. Передача Помещения, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, в аренду осуществляется по акту приема-передачи.

1.5. Арендатору запрещается сдавать Помещение в субаренду.

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Арендная плата по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге, за один месяц аренды. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа каждого месяца, путем 100 % предоплаты.

2.2. Расходы по содержанию и эксплуатации Помещения не включены в арендную плату и возмещаются Арендатором Арендодателю сверх сумм, указанных в пункте 2.1. настоящего Договора. Арендатор возмещает Арендодателю расходы по содержанию и эксплуатации Помещения, включая: коммунальные услуги, вывоз мусора, оплату за сеть Интернет, телефон и т.д., в течение 3 (трех) рабочих дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета на оплату.

2.3. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.4. В качестве обеспечения исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору Арендатор перечисляет на расчетный счет Арендодателя сумму депозита в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге в течение 3-х календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

Депозит является способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору и может быть зачтен Арендодателем в одностороннем порядке на погашение любой задолженности Арендатора по настоящему Договору. В случае проведения такого зачета, Арендатор обязан в течение 3-х (трех) календарных дней с момента получения требования Арендодателя восстановить сумму депозита, до размера, установленного настоящим пунктом.

По истечении срока действия настоящего Договора, сумма депозита, за вычетом всех произведенных удержаний, подлежит возврату Арендатору в течение 10 дней с момента прекращения Договора.

До получения депозита Арендодатель в праве не передавать Арендатору Помещение.

2.5. Арендная плата, установленная п. 2.1. настоящего Договора, может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке. Размер платы за пользование Помещением может быть увеличен Арендодателем не чаще одного раза в полгода. Арендодатель обязан предупредить Арендатора об изменении размера арендной платы за 5 (Пять) календарных дней до изменения.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Арендодатель обязан:**

3.1.1. передать Арендатору Помещение в состоянии, предусмотренном настоящим Договором.

**3.2. Арендатор обязан:**

3.2.1. использовать Помещение исключительно по целевому назначению, установленному п.1.2. настоящего Договора;

3.2.2. своевременно производить оплату всех сумм, указанных в статье 2 настоящего Договора;

3.2.3. содержать Помещение в чистоте, технической исправности и надлежащем санитарном состоянии;

3.2.4. бережно относиться к Помещению, переданному ему на условиях настоящего Договора;

3.2.5. строго соблюдать и обеспечивать строгое соблюдение всеми работниками Арендатора и посетителями Помещения законодательства Республики Казахстан в области санитарных норм, правил и положений по охране здоровья и жизни людей, техники безопасности, правил противопожарной безопасности и правил общественного порядка как в Помещении, так и на всей территории бизнес-центра, в котором оно расположено;

3.2.6. беспрепятственно допускать Арендодателя в Помещение с целью проверки его использования в соответствии с условиями Договора;

3.2.7. за свой счет устранять ущерб, причиненный арендуемому Помещению;

3.2.8. в случае причинения вреда Помещению по вине Арендатора и/или третьих лиц незамедлительно уведомить об этом Арендодателя;

3.2.9. при получении письменного уведомления Арендодателя об обнаружении нарушений к устранению, незамедлительно устранить выявленные нарушения;

3.2.10. беспрепятственно, допускать в Помещение представителей служб санитарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законодательства Республики Казахстан и иных норм, по вопросам, касающимся порядка использования и эксплуатации Помещения, в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

3.2.11. не доставлять и не хранить в Помещении какое-либо оружие, взрывчатые, радиоактивные, ядовитые или иные опасные вещества, запрещенные действующим законодательством к обороту на территории Республики Казахстан, а также любые другие предметы/материалы, которые могут быть опасны для здоровья людей или окружающей среды;

3.2.12. принять Помещение у Арендодателя по акту приема-передачи;

3.2.13. по окончанию срока аренды возвратить Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи в том же состоянии, в котором оно было принято.

**3.3. Арендатор имеет право:**

3.3.1. самостоятельно осуществлять коммерческую деятельность в арендованном Помещении в соответствии с целью, установленной п. 1.2. настоящего Договора, и условиями Договора;

3.3.2. приступить к использованию арендованного Помещения после подписания акта приема-передачи;

3.3.3. по согласованию с Арендодателем проводить дополнительное оборудование Помещения (установка охранной сигнализации, прокладка компьютерной сети, установка дополнительных телефонных линий и линий Интернета и т.п.). При этом, расходы, связанные с такими изменениями, полностью возлагаются на Арендатора без возмещения в последующем Арендодателем.

**3.4. Арендодатель имеет право:**

3.4.1. производить проверку на предмет состояния, целевого использования Помещения;

3.4.2. давать указания, обязательные для исполнения Арендатором, об устранении нарушений порядка эксплуатации и целевого использования Помещения;

3.4.3. требовать от Арендатора своевременного и полного перечисления (внесения) арендной платы/иных платежей, предусмотренных Договором;

3.4.4. в случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы/иных платежей по Договору, Арендодатель вправе ограничить (запретить) доступ Арендатора на территорию Помещения до момента погашения задолженности, при этом начисление арендной платы в период ограничения не прекращается;

3.4.5. оборудовать Помещение и территорию бизнес-центра системами видео- и фотонаблюдения. Арендодатель вправе использовать результаты такого наблюдения для подтверждения любых фактов, включая факты нанесения повреждений имущества или нарушения условий настоящего Договора.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

4.2. За просрочку внесения любых платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,5 % от неоплаченной в срок суммы за каждый календарный день просрочки.

4.3. В случае образования просроченной задолженности по настоящему Договору, суммы, оплачиваемые Арендатором, Арендодатель вправе направить на погашение задолженности в следующей очередности:

4.3.1. в первую очередь - сумма неустойки;

4.3.2. во вторую очередь – сумма арендной платы/расходы по содержанию и эксплуатации Помещения.

4.4. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение сохранности переданного Помещения, за случайную гибель или случайное повреждение переданного Помещения, за обеспечение пожарной и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в арендуемом Помещении, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.

В случае причинения ущерба Помещению Арендатор обязан возместить ущерб Арендодателю в течение 3 (трех) дней с даты получения уведомления от Арендодателя.

4.5. За нарушение требований по пожарной безопасности, ненадлежащую эксплуатацию технических средств, электробытового оборудования в Помещении, вне зависимости от того повлекли ли нарушения причинение ущерба, а также за несоблюдение норм санитарных правил Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 20 (Двадцать) МРП за каждое такое нарушение.

4.6. За неисполнение любого письменного указания Арендодателя об устранении нарушений настоящего Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 20 (Двадцать) МРП за каждое выявленное и не исправленное нарушение.

4.7. За нарушение любого из условий содержания Помещения, установленных статьей 7 настоящего Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (Десять) МРП за каждое такое нарушение.

4.8. В случае, если третьим лицам в результате действий Арендатора и/или непринятия им необходимых и своевременных мер будет причинен какой-либо ущерб, то Арендатор своими силами и за свой счет возмещает ущерб, нанесенный третьим лицам без привлечения Арендодателя.

4.9. Арендатор самостоятельно несет ответственность за сохранность своего имущества, находящегося в арендуемом Помещении.

4.10. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред, связанные с предоставлением телекоммуникационных услуг, а также в случае причинения вреда имуществу включая оргтехнику Арендатора по причине сбоев в работе электросети и любыми сбоями или авариями в работе инженерных сетей коммунальных служб и предоставляемых ими услуг. Для защиты своего имущества от подобного рода повреждений Арендатор по своему усмотрению и за свой счёт приобретает и устанавливает необходимое оборудование.

4.11. В случае несоблюдения Арендатором ограничения (запрета) доступа в Помещение, установленного Арендодателем согласно п.п. 3.4.4. настоящего Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы.

4.12. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по устранению нарушений.

**5. ФОРС-МАЖОР**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность их исполнения (надлежащего исполнения) явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы.

5.2. Стороны согласились признавать обстоятельствами форс-мажора все события, несуществующие в день подписания настоящего Договора, и которые происходят вне зависимости от воли Сторон, последствия которых невозможно устранить посредством мер, обычно предпринимаемых в подобных случаях, которые замедляют, затрудняют или препятствуют надлежащему исполнению настоящего Договора (например, землетрясения, войны, гражданские войны и беспорядки, эпидемии, стихийные бедствия, чрезвычайные обстоятельства природного и техногенного характера, акты государственных органов нормативного и ненормативного характера, в том числе акты о национализации, реквизиции, изъятии Помещения или имущества и т.д.).

**6. СРОК ДОГОВОРА И ОСНОВАНИЯ ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

6.2. После прекращения срока аренды Арендатор не вправе каким-либо образом использовать Помещение.

6.3. В случае досрочного расторжения Договора и/или прекращения Договора, обязательства Арендатора в части взаиморасчетов и возмещения убытков не прекращаются до полного исполнения обязательств и до полного возмещения убытков соответственно.

6.4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть Договор), уведомив Арендатора за 5 (пять) календарных дней в случае нарушения Арендатором любого из обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

6.5. В случае одностороннего отказа от исполнения (досрочного расторжения) Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4. настоящего Договора, внесенная Арендатором предоплата не возвращается.

6.6. В случае одностороннего отказа от исполнения (досрочного расторжения) Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4. настоящего Договора, Арендатор обязуется освободить Помещение в срок, указанный в уведомлении Арендодателя.

6.7. Односторонний отказ от исполнения (досрочное расторжение) Договора по инициативе Арендатора не допускается.

**7. СОДЕРЖАНИЕ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

7.1. Арендатор не имеет права использовать арендуемое Помещение в безнравственных и незаконных целях, для проживания, ночлега или хранения вещей, за исключением предметов, предназначенных для целей аренды.

7.2. Арендатор обязуется не устанавливать и не использовать в Помещении следующие аппараты, приборы и оборудование:

7.2.1. не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

7.2.2. дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную аппаратуру;

7.2.3. электроприборы, машины и аппараты мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Помещения;

7.2.4. по своим параметрам и техническим характеристикам (масса, габариты, вибрация и т.п.) могущим нанести повреждения Помещению или его конструктивным элементам.

7.3. Арендатор обязуется без предварительного письменного согласия Арендодателя не устанавливать и не использовать в Помещении следующие аппараты, приборы и оборудование:

7.3.1. банкоматы, аппараты по осуществлению платежей, игровые аппараты, аппараты по продаже товаров;

7.3.2. антенны, системы связи или другое оборудование, требующее монтажа на крыше или на внешних элементах Помещения.

7.4. Любые банкеты в Помещении без письменного согласования с Арендодателем запрещаются.

7.5. Арендатору запрещается самостоятельно производить реконструкцию и создавать препятствия нормальному функционированию коммуникаций (систем пожаротушения, вентиляции, кондиционирования, отопления, электропитания и канализации).

7.6. Присутствие любых животных (за исключением рыб в аквариуме) в арендуемом Помещении и на территории бизнес-центра запрещено без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

7.7. Арендатор обязан обеспечить Помещение средствами пожарной безопасности и пожаротушения. Арендатор не должен совершать действий, могущих повлечь за собой повышение риска возгорания в Помещении.

7.8. Арендатор обязан содержать Помещение, включая находящееся в нем оборудование и имущество в хорошем состоянии в соответствии с правилами его эксплуатации и существующими санитарно-техническими нормами и нормами противопожарной безопасности.

7.9. Арендатор обязан устранять неисправности, поломки и последствия аварий технических, сантехнических, электрических или конструктивных элементов Помещения в течение разумного времени необходимого для их устранения.

7.10. Арендатор обязан обеспечить регулярную уборку Помещения. Арендатор обязуется организовать вынос мусора из Помещения в специально установленные для этого контейнеры.

7.11. Курение (в том числе средствами нагревания табака, «вейпов» и т.п.) запрещено на всей территории Помещения и на территории бизнес-центра, за исключением специально оборудованных Арендодателем мест.

7.12. Арендатор обязуется не менять замки в Помещении без согласия Арендодателя. В случае замены замков, Арендатор обязан передать Арендодателю один экземпляр ключей к новым замкам не позднее трех рабочих дней с момента замены замка.

7.13. Арендатор несет полную ответственность в соответствии с настоящим Договором за любые повреждения, возникшие на стенах, полах, потолках, дверях, в коридорах, или других частях Помещения, независимо от того, кем они были сделаны: Арендатором, его работниками, сотрудниками, агентами, гостями, рабочими, перевозчиками мебели, независимыми подрядчиками или посетителями. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю ущерб за причинение любых указанных повреждений.

**8. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Споры между Сторонами, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат окончательному разрешению в Казахстанском Cпециализированном Экономическом Арбитражном Суде (www.kseas.kz) в соответствии с его регламентом по месту его постоянной регистрации в составе одного арбитра на русском языке в соответствии с нормами материального права Республики Казахстан.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

9.4. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

9.5. Арендатор обязуется не разглашать третьим лицам любую информацию, касающуюся условий настоящего Договора.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИН/ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  В банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИН/ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  В банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |