**Договор аренды предприятия №\_\_**

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона» или как указано выше, заключили настоящий Договор аренды предприятия(далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду предприятие в целом как имущественный комплекс, включающий движимое и недвижимое имущество, а также права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором (далее – «Предприятие»), в соответствии с законодательством Республики Казахстан (далее – «РК»).
   2. В состав Предприятия включаются (перечислить имущество: оборудование, здания, земельные участки, права на аренду и т. д.).
   3. Предприятие передается во временное пользование Арендатору для ведения хозяйственной деятельности сроком на \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных года.
   4. Предприятие передаётся в состоянии пригодном для использования в целях Договора, состояние Предприятие при передаче описывается в Акте приема-передачи.
   5. Предприятие будет считаться переданным во владение и пользование Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Сторонами.
   6. Арендодатель подтверждает, что Предприятие не является предметом залога третьих лиц, под арестом и запрещением не состоит, не является предметом аналогичного договора аренды с третьими лицами.
2. **СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. За владение и пользование Предприятием Арендатор обязуется уплачивать Арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге в месяц.
   2. Арендодатель имеет право изменять размер арендной платы в одностороннем порядке путем предварительного уведомления Арендатора за 10 (десять) календарных дней до даты такого изменения.
   3. Арендная плата не включает в себя все налоги и расходы на коммунальные услуги и эксплуатационные услуги.
   4. Оплата арендной платы производится Арендатором согласно выставленным счетам, не позднее 5 (пятого) числа оплачиваемого месяца безналичным способом путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя. Оплата арендной платы за месяц, в котором Арендатор принял Предприятие по Акту приема-передачи производится Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты приема Предприятия по Акту приема-передачи или не позднее 5 (пятого) числа оплачиваемого месяца, в зависимости от того, какой срок истечет позже. Арендная плата начисляется и оплачивается с даты приема Предприятия Арендатором по Акту приема-передачи.
   5. Арендатор возмещает Арендодателю расходы на коммунальные услуги и эксплуатационные услуги согласно выставленным счетам, не позднее 5 (пяти) календарных дней от даты выставления Арендодателем счета на оплату.
   6. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на банковский счет Арендодателя.
   7. Арендодатель после окончания оплаченного периода в течение 3 (трех) рабочих дней предоставляет Арендатору электронный счет-фактуру и Акт выполненных работ.
   8. Несмотря на любое указание в платежном поручении или ином платежном документе об обратном, Арендодатель имеет право направить любую сумму, полученную им от Арендатора по настоящему Договору или по любому иному основанию, в следующем порядке очередности покрытия:

а) оплата штрафов, пеней и возмещение убытков, подлежащие уплате Арендатором;

б) возмещение расходов на коммунальные услуги и эксплуатационные услуги;

в) оплата арендной платы.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**
   1. **Арендодатель обязуется:**
      1. Передать Предприятие Арендатору в состоянии, пригодном для эксплуатации.
      2. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Предприятие согласно Акту приема-передачи установленного образца. Форма Акта приема-передачи является Приложением №1 к Договору.
      3. Не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца представлять Арендатору счета для оплаты, Акты выполненных работ.
      4. Обеспечить передачу всех необходимых прав и разрешений, необходимых для нормального функционирования Предприятия.
      5. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, если она не противоречит требованиям законодательства Республики Казахстан и условиям настоящего Договора.
      6. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Предприятием и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами Республики Казахстан.
      7. При расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя, уведомить об этом Арендатора в письменной форме, за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения.
      8. Письменно уведомить Арендатора в случае наложения ареста на Предприятие, а также в случае подачи любого иска и/или претензии в отношении Предприятия в течение 3 (трех) календарных дней со дня, когда Арендодателю стало известно о таком событии.
      9. По истечении срока действия или в случае расторжения настоящего Договора принять по Акту приема-передачи Предприятие от Арендатора.
      10. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.
   2. **Арендодатель вправе:**
      1. Получать арендную плату в порядке и в размере, установленном Договором.
      2. Контролировать использование имущества Предприятия Арендатором.
      3. На возмещение документально подтверждённого реального ущерба в полном объеме, в случае, если в результате виновных действий или бездействии Арендатора, имуществу Арендодателя будет нанесен ущерб.
      4. Требовать от Арендатора строго соблюдать режим безопасности, правила пожарной безопасности и санитарных норм.
      5. Защищать свои права и интересы путем ограничения пользования Предприятием в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору всеми предусмотренными Договором и законодательством способами, что не является нарушением Договора Арендодателем и не освобождает Арендатора от обязательств по уплате арендной платы и иных обязательств по Договору.
      6. Требовать от Арендатора своевременной и полной оплаты арендной платы и других платежей по Договору, а также изменять размер арендной платы в порядке, предусмотренном Договором.
      7. Беспрепятственно входить в Предприятие для предотвращения или устранения чрезвычайных ситуаций, не терпящих отлагательств, в частности: при возникновении угрозы возникновения пожара, затопления, сбоя в работе и/или поломки инженерных систем, иных аварийных и чрезвычайных ситуациях, а также в иных целях, предусмотренных Договором и/или законодательством.
      8. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РК.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
   1. **Арендатор обязуется:**
      1. Использовать имущество Предприятия в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.
      2. Своевременно вносить арендную плату в размере и в сроки, указанные в настоящем Договоре.
      3. Поддерживать имущество Предприятия в надлежащем состоянии, производить текущий и капитальный ремонт при необходимости.
      4. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанёсшим (или грозящем нанести) Предприятию ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы или дальнейшего повреждения Предприятия.
      5. Обеспечивать сохранность Предприятия и поддерживать в рабочем состоянии системы коммуникации, инженерные сети, а также электрическую, водопроводную, отопительную, вентиляционную системы в Предприятии.
      6. Содержать Предприятие в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность.
      7. Не производить реконструкции Предприятия, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Предприятия производить только с письменного разрешения Арендодателя.
      8. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок.
      9. Если Предприятие в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.
      10. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Предприятии перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Предприятия и неотделимые без вреда от конструкции Предприятия, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим Договором.
      11. Оплачивать платежи за коммунальные услуги и эксплуатационные услуги, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно заключённым договорам.
      12. Принять к оплате измененный размер арендной платы в случае такого изменения в соответствии с Договором и/или законодательством РК.
      13. В случае привлечения Арендодателя к ответственности по вине Арендатора, возместить Арендодателю причиненные убытки на основании письменного требования и счета на оплату, а также устранить допущенные нарушения в указанный Арендодателем срок.
      14. В течение срока действия настоящего Договора, Арендатор не вправе передавать Предприятие (как полностью, так и по частям) в субаренду третьим лицам, переуступать право аренды, использовать право аренды в качестве вклада в уставный капитал, предоставлять Предприятие для пользования третьим лицам, а также передавать права и обязанности по Договору третьим лицам***.***
      15. Возвратить Предприятие Арендодателю после прекращения Договора по Акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа.
   2. **Арендатор вправе:**
      1. Использовать имущество Предприятия в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.
      2. Производить улучшения в Предприятии с письменного согласия Арендодателя.
      3. Получать прибыль от использования Предприятия.
      4. Иметь беспрепятственный доступ в Предприятие, владеть и пользоваться Предприятием в течение срока действия настоящего Договора без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
      5. Пользоваться всеми благами, системами коммуникаций и инженерными сетями, находящимися в Предприятии.
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по Договору, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РК.
   2. В случае невыполнения Арендатором своих обязательств при возврате Предприятия Арендодателю, Арендодатель вправе самостоятельно совершить такие действия за счет Арендатора, со взысканием с Арендатора понесенных при этом расходов (на демонтаж, ремонт, наем персонала или организации, перевозку, утилизацию и т.д.) и штрафной неустойки в размере понесенных расходов.
   3. В случае просрочки выплаты арендной платы, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 5 (пять) % от месячной арендной платы за каждый день просрочки. \
   4. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного месяца Арендодатель имеет право расторгнуть Договор и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.
   5. За просрочку возврата Предприятия в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 5 (пять) % от месячной арендной платы за каждый день просрочки.
   6. При возврате неисправного имущества Предприятия, поврежденного по вине Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту и штраф в размере 100 (сто) % стоимости поврежденного арендованного имущества.
   7. За передачу Предприятия в пользование другим лицам, за умышленную порчу или умышленное уничтожение Арендатор выплачивает Арендодателю стоимость Предприятия с учетом износа и, сверх того, штраф в размере 30% от стоимости Предприятия на момент заключения настоящего Договора.
   8. Арендатор самостоятельно отвечает за наличие лицензий или разрешений, необходимых для ведения собственной деятельности, за сохранность, текущий ремонт, эксплуатацию Предприятия и находящегося в нем имущества, оборудования, коммуникаций и инженерных систем. Арендатор самостоятельно отвечает за соблюдение требований законодательства, в том числе, в области пожарной безопасности. Арендатор несет полную ответственность за действия своих сотрудников, а также его аффилированных лиц, контрагентов, посетителей (клиенты, поставщики, подрядчики и т.п.), как за свои собственные.
   9. Уплата санкций, установленных Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору. Указанные в Договоре обязательства по уплате штрафных санкций возникают только при условии направления письменной претензии в адрес виновной Стороны и оплачиваются в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента отправки претензии другой Стороной.
4. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**
   1. Стороны не несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательства по настоящему Договору, если докажут, что это произошло вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предотвратить разумными мерами, и Стороны предприняли все возможные и зависящие от них меры по надлежащему исполнению своих обязанностей.
   2. В случае наступления обстоятельств форс-мажора, вызванных прямо или косвенно: наводнением, пожаром, землетрясением, пандемией, эпидемией, военными конфликтами, военными переворотами, террористическими актами, гражданскими волнениями, предписаниями, приказами или иными административными вмешательствами со Стороны правительства или какими-либо другими постановлениями, административными или правительственными ограничениями, оказывающими влияние на выполнение обязательств, Сторонами по настоящему Договору, или иными обстоятельствами вне разумного контроля Сторон, сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств, если они значительно влияют на выполнение в срок всего Договора или той его части, которая подлежит выполнению после наступления обстоятельств форс-мажора.
   3. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 3 (трех) рабочих дней.
   4. В случае, если обстоятельства форс-мажора продлятся более 60 (шестидесяти) дней, Стороны примут решение об изменении или расторжении Договора.
5. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны обязуются решать путём переговоров.
   2. В случае невозможности урегулирования споров путём переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством РК по месту нахождения Арендодателя.
6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ
   1. Стороны принимают на себя обязательства по соблюдению конфиденциальной информации, полученной в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, если иное не предусмотрено настоящим Договором.
   2. Конфиденциальной признается любая информация относительно деятельности Сторон, а также арендная плата, порядок расчетов, другая техническая информация, полученная в связи с заключением и исполнением Сторонами настоящего Договора, иная коммерческая тайна Сторон и ставшая известной другой Стороне, и не может быть сообщена третьим лицам без предварительного письменного разрешения соответствующей Стороны.
   3. Стороны обязуются обеспечить защиту конфиденциальной информации в течение всего срока действия настоящего Договора и 2 (два) года с даты прекращения его действия. При этом Стороны соглашаются соблюдать требования по безопасному хранению конфиденциальной информации и ограниченному доступу к такой информации.
7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.
   2. Срок действия Договора может быть продлён по соглашению сторон, заключенному в письменной форме не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора.
   3. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в следующих случаях:
      1. по соглашению Сторон;
      2. в одностороннем внесудебном порядке;
      3. в судебном порядке.
   4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.
   5. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.
   6. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора направляется Арендатором Арендодателю или Арендодателем Арендатору по почтовому адресу, указанному в Договоре, почтовой службой.
   7. Датой вручения уведомления будет считаться дата, указанная в уведомлении о вручении или 10-й календарный день с даты отправки Уведомления, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.
8. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор является полным письменным выражением соглашения Сторон. Устные обсуждения и гарантии, сделанные в ходе переговоров, не являются условиями настоящего Договора.
   2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу только при условии письменного оформления, подписанного обеими Сторонами.
   3. Ни одна из Сторон не имеет право передавать свои обязательства по настоящему Договору третьей стороне без письменного уведомления и согласия другой Стороны.
   4. С момента подписания настоящего Договора, вся предшествующая переписка, документы и переговоры между Сторонами, являющимся предметом договора, теряют силу.
   5. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
   6. Договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
9. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
|  |  |