**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, Бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

**ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ**

**г. Алматы «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года**

**ИП ….**, именуемое в дальнейшем «**Субарендодатель»,** в лице Директора Мансуровой Р.М, действующего на основании Талона KZ….. от 08.09.2022г., с одной стороны, и **ИП Б….** именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Руководителя Б.К.К., действующего на основании свидетельства о государственной регистрации, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Субарендодатель пользуясь правами на основании Договора аренды за №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года на условиях настоящего Договора передаёт, а Субарендатор принимает во временное пользование нежилое помещения в чистовой отделке (Без ремонта), расположенные по адресу: г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, н.п. \_\_\_\_. Общей площадью \_\_\_\_\_\_кв.м., (далее – Помещение)
   2. Помещение предоставляется в Субаренду для размещения салона красоты «The Osoba Lab».
   3. Субарендодатель не несет никакой ответственности за имущество Субарендатора и иные товарно-материальные ценности, хранимые Субарендатором в Помещении, меры, к сохранности которых Субарендатор принимает самостоятельно.
   4. В случае необходимости получения каких-либо лицензий и/или разрешений для осуществления своей деятельности Субарендатор самостоятельно получает такие лицензии и/или разрешения.
   5. Обслуживание и эксплуатацию здания, а также организацию предоставления коммунальных услуг осуществляет управляющая компания – ТОО «Служба эксплуатации зданий» (далее – управляющая компания.
2. **СРОК Субаренды** 
   1. Срок Субаренды Помещения: **с \_\_. \_\_\_. 2023 г. по \_\_\_\_.\_\_\_\_.2024г. включительно.**
   2. Субарендатор не имеет права расторгнуть настоящий Договор, как в целом, так и в части, в течение 6 (шести) календарных месяцев с даты подписания настоящего Договора до истечения его срока, за исключением случаев, указанных в п. 5.2.7, 5.4.6 настоящего Договора. По истечению этого периода Стороны имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив другую Сторону письменным извещением в сроки, предусмотренные п. 5.2.4, 5.4.4 настоящего Договора.
   3. Субарендодатель не имеет права расторгнуть настоящий Договор, как в целом, так и в части, в течение 24 (двадцати четырех) календарных месяцев с даты подписания настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в п. 5.2.7, 5.4.6 настоящего Договора. По истечению этого периода Стороны имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив другую Сторону письменным извещением в сроки, предусмотренные п. 5.2.4, 5.4.4 настоящего Договора.
   4. Поистечении срока Субаренды и при условии, что Субарендатор надлежащим образом исполняет все свои обязательства по настоящему Договору, договор Субаренды может быть заключен на следующий срок. При этом Субарендатор имеет преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора Субаренды на новый срок на вновь согласованных условиях. Субарендатор подает письменное уведомление Субарендодателю о желании заключить договор Субаренды на новый срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока Субаренды. При этом, условия договора Субаренды, заключаемого на новый срок, будут согласованы Сторонами дополнительно, и, если до истечения настоящего Договора такие условия не будут согласованы Сторонами и новый договор Субаренды не будет подписан, Субарендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора Субаренды на новый срок.
   5. В случае если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон письменно не уведомит другую о его прекращении, договор автоматически продлевается на очередной календарный год и действует на тех же условиях.
3. **ПРОВЕДЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ**
   1. Субарендатор после подписания Акта приема-передачи Помещения, который является неотъемлемой частью Договора, в срок **с \_\_.\_\_.2023г. по \_\_.\_\_\_.2024г.** включительно, осуществляет работы по ремонту и отделке Помещения (далее по тексту – *Отделочные Работы)* в соответствии со всеми государственными и иными разрешениями, необходимыми для выполнения таких работ, с применением высококачественных сертифицированных материалов и оборудования, отвечающих, в том числе требованиям противопожарной безопасности, при соблюдении норм отделки, устанавливаемых Субарендодателем.
      1. Все неотделимые улучшения Помещения, произведенные Субарендатором во время выполнения Отделочных работ, либо в любое иное время в течение срока действия настоящего Договора, вне зависимости от того, осуществлены они с согласия Субарендодателя или без него, становятся собственностью Субарендодателя при передаче Помещения от Субарендатора Субарендодателю. Субарендатор не приобретает право на неотделимые улучшения. В случае досрочного расторжения договора Субараендодателем стоимость неотделимых улучшений подлежит возмещению. Также в случае досрочного расторжения договора Субараендатором стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению.
      2. Несвоевременное окончание Субарендатором Отделочных работ не приостанавливает начало Срока Субаренды и не освобождает Субарендатора от уплаты арендной платы, предусмотренной настоящим Договором.
   2. Субарендодатель несет риск случайной гибели, повреждения или порчи Помещения, за исключением неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором. Субарендатор несет риск случайной гибели, повреждения или порчи всех отделимых и неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором в Помещении, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора.
   3. Субарендатор обязан при выполнении Отделочных работ самостоятельно, либо при выполнении данных работ путем привлечения специализированных строительных организаций:

* выполнять работы в строгом соответствии с действующими в Республике Казахстан строительными нормами и правилами, а также иными требованиями нормативных правовых актов Республики Казахстан;
* обеспечивать вывоз строительного мусора и ежедневную очистку лестничных клеток от строительного мусора;
* принимать все необходимые меры предосторожности и не повреждать инженерные коммуникации, включая системы пожарной сигнализации и связи.
* принимать все необходимые меры предосторожности и не повреждать сантехническое и иное оборудование, материалы, использованные в отделке здания, окна, витражи, остекленные двери, фурнитуру оконных блоков, соблюдать сохранность и бережное отношение к ним.
* нести ответственность за возможные повреждения конструкций здания или его части, а также за повреждение/засорение инженерных сетей здания, возникающие вследствие проведения данных строительных работ, а также за возможные последствия указанных повреждений конструкций и нарушения работы инженерных сетей в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;
* нести ответственность за некачественное выполнение Отделочных работ самостоятельно, и/или привлеченными Субарендатором строительными организациями или иными лицами, а также за все последствия возможного некачественного выполнения данных работ в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;
* нести полную ответственность за самостоятельное изменение существующих конструктивных решений здания, а также за все возможные последствия выполнения данных работ.
* нести ответственность за санитарно-техническое состояние Помещения и сохранность внутренних конструкций и всех инженерных коммуникаций, расположенных в Помещении, соблюдать пожарную безопасность при производстве работ нести полную ответственность за неисполнение норм Охраны труда, технической безопасности, производственной санитарии и действующих строительных норм при производстве строительных работ на Объекте;
* нести ответственность перед Субарендодателем или любыми третьими лицами за любой вред, нанесенный в процессе проведения или в результате некачественного проведения Отделочных работ силами Субарендатора или привлеченной им строительной организации.
  1. **Субарендатору запрещается:**
     1. самовольное, без согласования с Субарендодателем и с уполномоченными государственными органами/организациями выполнение каких-либо изменений существующих конструктивных решений Помещения или его части - изменения, которые затрагивают несущие и/или ограждающие конструкции (фундаменты, основания, каркас, колонны, диафрагмы жесткости, несущие стены, перекрытия и тому подобное), изменения, которые затрагивают существующие вентиляционные блоки, либо изменения конструктивных решений, ранее заложенных в проекте строительства;
     2. производить замену материалов, использованных в отделке Здания, окон, витражей, остекленных дверей, фурнитуры и т.д.
     3. самовольное, в нарушение порядка прохождения разрешительных процедур, установленных законодательством Республики Казахстан, без согласования с Субарендодателем, соответствующими уполномоченными государственными органами/организациями, осуществление работ по реконструкции, переоборудованию, перепланировке Здания, а также изменение архитектурного облика и/или градостроительных аспектов построенного Здания;
     4. самовольное, без согласования с Субарендодателем и с уполномоченными государственными органами/организациями, внесение изменений во внутренние инженерные системы - замена, увеличение или уменьшение количества приборов отопления, установка терморегуляторов, изменение трассировки и диаметра трубопроводов, электрических сетей и прочее, которые могут повлечь за собой разбалансировку домовых инженерных систем и ухудшение их работы - недостаточную теплоотдачу отопительных приборов, низкое давление горячей и холодной воды, пониженное напряжение в электросети и прочее, либо привести к аварийным ситуациям. В случае невыполнения данного положения при возникновении указанных ситуаций, Субарендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**
   1. Арендуемое Помещение передается Субарендодателем и принимается Субарендатором в течение 3 (трех) рабочих дней после подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи Помещения, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.
   2. После истечения срока Субаренды Субарендатор возвращает Помещение Субарендодателю на основании Акта приема-передачи, подписание которого свидетельствует о фактическом возврате Помещения.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Субарендодатель обязуется:**
      1. Передать Помещение по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 4.1. Договора.
      2. На все время действия Договора обеспечить Субарендатору беспрепятственный доступ для пользования арендованным Помещением.
      3. Предоставить копии правоустанавливающих документов от нежилого помещения Субарендатору для регистрации юридического адреса на ИП Б…..
   2. **Субарендодатель вправе:**
      1. Входить в Помещение с целью осуществления контроля за его состоянием, а также контроля за соблюдением Субарендатором условий настоящего Договора, с предварительным уведомлением Субарендатора и в сопровождении представителя Субарендатора.
      2. Без предварительного уведомления Субарендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем либо совершение незаконных действий в целях предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.
      3. Не возмещать стоимость неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором, вне зависимости от того, осуществлены они с согласия Субарендодателя или без него, такие улучшения становятся собственностью Субарендодателя при передаче Помещения от Субарендатора Субарендодателю, за исключением случаев, прямо предусмотренных в настоящем Договоре.
      4. Не ранее срока, указанного в п. 2.2, 2.3 Договора, одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, направив Субарендатору уведомление о расторжении Договора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до фактической даты расторжения. При этом Субарендатор обязан подписать соглашение о расторжении и предоставить все документы, необходимые для расторжения Договора и регистрации соглашения о расторжении в уполномоченном органе. В случае отказа Субарендатора от подписания соглашения о расторжении датой фактического расторжения Договора является дата, наступившая по истечении 30 (тридцать) календарных дней с момента получения Субарендатором уведомления.
      5. В отношении любых товаров или иного имущества Субарендатора и/или любых отделимых улучшений, которые по истечению срока Субаренды не вывозятся Субарендатором в срок, указанный в п.п. 5.3.13. Договора, Субарендодатель вправе вскрыть Помещение, войти в него в присутствии представителей Субарендатора и управляющей компании и описать оставленное Субарендатором имущество с составлением Акта, подписанного представителями Субарендодателя, Субарендатора и управляющей компании.

О дате описи Субарендодатель уведомляет Субарендатора за 14 (четырнадцать) календарных дней путем направления уведомления курьерской почтой или заказным письмом. При этом Субарендатор обязан в срок, указанный в уведомлении направить уполномоченного представителя с соответствующей доверенностью на подписание описи имущества.

В случае, если в сроки, указанные в уведомлении, Субарендатор не обеспечит явку уполномоченного представителя, опись имущества производится без участия представителя Субарендатора за подписью представителей Субарендодателя и управляющей компании, а также считается полной и достоверной. При этом Субарендатор не вправе предъявить каких-либо претензий к описи, составленной без участия его представителя.

* + 1. После проведения описи имущества, находящегося в Помещении, Субарендодатель вправе по своему усмотрению:

- считать имущество, указанное в п. 5.2.5 настоящего Договора, оставленным Субарендодателю, в данном случае такое имущество становится исключительной собственностью Субарендодателя.

- при наличии задолженности Субарендатора перед Субарендодателем по Договору, продать оставленное имущество по цене согласно своему усмотрению и зачесть вырученные за имущество деньги в счет задолженности Субарендатора;

- вывезти такое имущество из Помещения и хранить его, не отвечая перед Субарендатором за его утрату. Все расходы, понесенные Субарендодателем в ходе такого удаления, подлежат возмещению Субарендатором.

* + 1. Субарендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в соответствии с условиями, предусмотренными п. 2 ст. 556 ГК РК:
       1. если Субарендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества, несмотря на письменное предупреждение Субарендодателя о прекращении таких действий;
       2. если Субарендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает Помещение и отказывается возместить нанесенный доказанный ущерб в сроки, согласованные с Субарендодателем.
       3. если Субарендатор допустил иное существенное нарушение своих обязательств по настоящему договору, в том числе допустил просрочку оплаты арендной платы более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

Субарендодатель вправе досрочно в одностороннем порядке расторгнуть Договор по указанным в настоящем пункте обстоятельствам после направления Субарендатору соответствующего уведомления с указанием нарушений. При этом Субарендатор имеет право на устранение нарушений в течение недели с момента получения уведомления. Уведомление теряет силу при устранении Субарендатором последствий нарушений, а также при урегулировании претензий в сроки, согласованные с Субарендодателем по факту нарушений. В случае расторжения Договора при указанных настоящем пункте обстоятельствах Стороны производят все необходимые взаиморасчеты (арендная плата, штрафные санкции и фактически причиненный реальный ущерб, если таковой имеется. В случае выявления ущерба, о нем составляется акт и подписывается Сторонами), а также подготавливают необходимые документы и осуществляют необходимые действия для регистрации прекращения Договора в уполномоченном органе.

В случае не устранения Субарендатором нарушений, указанных в уведомлении, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения Субарендатором уведомления, и Субарендатор должен в течение 15 (пятнадцати) календарных дней освободить арендуемое Помещение.

* 1. **Субарендатор обязуется:**
     1. Принять Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора и содержать Помещение в исправном рабочем состоянии и при необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения.
     2. В сроки, предусмотренные настоящим Договором, вносить арендные платежи за пользование Помещением.
     3. Вносить оплату за коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание дополнительно Субарендодателю не позднее 25-го числа каждого месяца.
     4. Содержать арендуемое Помещение в надлежащем санитарно-техническом состоянии и обеспечивать соблюдение противопожарных правил и норм эксплуатации Помещения.
     5. Устранять повреждения Помещения, возникшие по вине Субарендатора и Пользователей Субарендатора, за действия которых он несет ответственность.

В контексте настоящего Договора термин «Пользователи Субарендатора» означает, в совокупности, Субарендатора, его директоров, должностных лиц и работников, его представителей, клиентов, а также подрядчиков, производящих соответствующие работы.

* + 1. Соблюдать и обеспечивать соблюдение всеми Пользователями Субарендатора (как они определены в п. 5.3.5. Договора) законодательства Республики Казахстан (включая, но, не ограничиваясь: законы и постановления в отношении лицензирования и осуществления коммерческой деятельности Субарендатора, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, природоохранных правил и общих правил общественного порядка), которое в любое время применимо к Помещению и к деятельности Субарендатора. Субарендатор несет исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения административной деятельности Субарендатора.

В случае если в результате несоблюдения указанных норм Субарендатором и/или его Пользователями, определенными в п. 5.3.5. Договора, будет нанесен ущерб Помещению, Субарендатор обязан возместить такой ущерб в полном объеме при наличии подтверждающих документов.

* + 1. Осуществлять текущий ремонт Помещения за свой счет и своими силами или силами привлеченных организаций, нести расходы по содержанию Помещения.
    2. Не проводить никаких мероприятий по осуществлению улучшений Помещения, без предварительного письменного согласования схем таких улучшений с Субарендодателем.
    3. Устранять недостатки и повреждения Помещения, возникшие по вине Субарендатора и лиц, за действия которых он несет ответственность.
    4. Нести ответственность перед любыми третьими лицами в случае нанесения им ущерба.
    5. Не допускать курение в местах общего пользования, не предназначенных для этих целей.
    6. В случае обнаружения каких-либо неисправностей во внутренних сетях водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения Субарендатор обязан экстренно вызвать представителя эксплуатирующей компании для устранения течи или иных причин, вызвавших неисправность и уведомить Субарендодателя.
    7. Не позднее 5 (пяти) календарных дней по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении:

- освободить и передать Субарендодателю Помещение в надлежащем санитарно-техническом состоянии, с учетом его естественного износа, по Акту;

- вывезти все свое имущество и отделимые улучшения из Помещения. Все неотделимые улучшения остаются в собственности Субарендодателя.

* + 1. После прекращения срока действия настоящего Договора, а также в случае его досрочного расторжения по любым основаниям подписать соответствующие документы.
  1. **Субарендатор вправе:**.
     1. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в Помещении (при наличии таковых).
     2. В течение срока аренды осуществлять текущий ремонт Помещения, а также, с письменного согласия Субарендодателя, его улучшения, в том числе путем привлечения третьих лиц, без нарушений несущих конструкций, стен и коммуникаций (в том числе отопление, телефонные линии, канализации, электроэнергии, горячей и холодной воды).
     3. Обозначать своё местонахождение в здании путём размещения соответствующих указательных табличек внутри и снаружи здания, предварительно согласовав с Субарендодателем, а также с управляющей компанией..
     4. Не ранее срока, указанного в п. 2.2, 2.3 Договора, одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, направив Субарендодателю уведомление о расторжении Договора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до фактической даты расторжения. При этом Субарендодатель обязан подписать соглашение о расторжении. В случае отказа Субарендодателя от подписания соглашения о расторжении датой фактического расторжения Договора является дата, наступившая по истечении 30 (тридцать) календарных дней с момента получения Субарендодателем уведомления.
     5. По своему усмотрению производить внутреннее обустройство Помещения в том числе, предварительно согласовав с Субарендодателем, устанавливать межкабинетные перегородки; оборудовать рабочие места сотрудников системой структурированной кабельной сети силами Субарендатора за собственный счет, а также самостоятельно определять место нахождения соответствующих вывесок, табличек, стендов внутри и снаружи Помещения и на входных дверях в Помещение), не влекущее нанесение вреда Помещению или имуществу Субарендодателя;
     6. Субарендатор вправе требовать досрочного расторжения договора в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3 ст. 556 ГК РК:

1. Субарендодатель не предоставляет Помещение в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением Помещения;
2. Субарендодатель не выполняет обязательства по данному Договору;
3. Переданное Субарендатору Помещение имеет недостатки, препятствующие его использованию, которые не были оговорены при заключении данного Договора, не были заранее известны Субарендатору и не могли быть обнаружены им во время осмотра или проверки его исправности при заключении Договора;
4. Помещение в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования.

Субарендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора по указанным выше обстоятельствам после направления Субарендодателю соответствующего уведомления с указанием нарушений. При этом Субарендодатель имеет право на устранение нарушений в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления. Уведомление теряет силу при устранении Субарендодателем нарушений, а также при урегулировании претензий в сроки, согласованные с Субарендатором по факту нарушений. В случае расторжения Договора при вышеупомянутых обстоятельствах Стороны производят все необходимые взаиморасчеты (арендная плата, штрафные санкции и фактически причиненный реальный ущерб, если таковой имеется. В случае выявления ущерба, о нем составляется акт и подписывается Сторонами) а также подготавливают необходимые документы и осуществляют необходимые действия для регистрации прекращения Договора в уполномоченном органе.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Субарендатор **с \_\_.\_\_.2023года по \_\_.\_\_\_.2024года**  ежемесячно оплачивает Субарендодателю арендную плату в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге .** За время проведения Отдело-ремотных работ (с \_\_.\_\_.2023г. по \_\_.\_\_\_2023 г. включительно) арендная плата за Помещение Субарендатором не оплачивается.

Первый платеж в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге,** оплачивается Субарендатором за \_\_–й месяц аренды после подписания Договора аренды в течении 5 дней.

Последующие платежи производятся Субарендатором ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца.

* 1. Оплата коммунальных услуг и эксплуатационных расходов производится Субарендатором дополнительно, согласно счетам, выставляемым Субарендодателем, который в свою очередь получает такие счета от Управляющей компании.
  2. Возмещение стоимости коммунальных услуг и эксплуатационных услуг за время проведения Отделочных работ (с \_\_/\_\_2023г г. по \_\_/\_\_.2023 г. включительно) производится Субарендатором в полном объеме.
  3. Оплата телефона, междугородных телефонных переговоров, интернета, кабельного телевидения? производится Субарендатором отдельно, согласно выставленным счетам от поставщика.
  4. Субарендатор вносит в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора гарантийный взнос в размере одной месячной арендной платы, что **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге**. Субарендодатель вправе удержать из гарантийного взноса любые суммы штрафов, неустоек, убытков, предусмотренных условиями настоящего договора.
  5. Настоящим Субарендатор дает безусловное согласие на удержание сумм штрафа из гарантийного взноса.
  6. Гарантийный взнос засчитывается в счет оплаты последнего месяца аренды при отсутствии оснований у Субарендатора для его удержания, в том числе в случае досрочного расторжения настоящего договора. Оставшаяся после такого зачета или в результате досрочного расторжения (прекращения) Договора сумма Гарантийного взноса подлежит возврату Субарендодателем Субарендатору в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты прекращения Договора, за вычетом удержанных в соответствии с Договором, сумм задолженности по арендной плате, сумм возмещения коммунальных услуг, убытков Субарендатора, штрафных санкции и фактически причиненного реального ущерба, если таковой имеется
  7. Все расчеты по настоящему Договору производятсябезналичным способомпутем перечисления денежных средств на расчетный счет Субарендодателя на основании выставленного счета либо способом оплаты наличными путем перечисления денежных средств на расчетный счет Субарендодателя на основании выставленного счета.
  8. Оплата по Договору считается произведенной после полного погашения всех затрат, указанных в настоящей статье.
  9. Субарендатор ежемесячно самостоятельно забирает выставленные счета, счета-фактуры и акты выполненных работ в бухгалтерии Субарендодателя.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае нарушения условий настоящего Договора аренды, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, в размере причиненного ими ущерба.
   2. В случае несвоевременной оплаты любой из сумм, предусмотренной настоящим Договором, Субарендатор уплачивает Субарендодателю неустойку в размере 0,1% от суммы, подлежащей к оплате, за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы ежемесячной арендной платы, за каждый случай нарушения. Днем оплаты считается поступление денег на расчетный счет Субарендодателя. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от выполнения обязательств по настоящему Договору.
   3. В случае задержки Субарендатора арендной платы, предусмотренной п. 6.1. настоящего Договора, два или более раз в течение срока действия Договора, Субарендодатель имеет право расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном п. 5.2.7. Договора.
   4. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Субарендодателя, ранее срока указанного в п. 2.2., то есть ранее 6 месяцев, Субарендодатель оплачивает Субарендатору неустойку в виде фиксированного штрафа – стоимости арендной платы за 3 (три) месяца по стоимости, применяемой на момент расторжения Договора, в срок не более 15 (пятнадцати) банковских дней от даты расторжения Договора.
   5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Субарендатора, предусмотренного пунктом 5.4.5 настоящего Договора, Субарендатор оплачивает Субарендодателю неустойку в виде фиксированного штрафа – стоимости арендной платы за 3 (три) месяца по стоимости, применяемой на момент расторжения Договора, в срок не более 15 (пятнадцати) банковских дней от даты расторжения Договора.
   6. Субарендодатель несет риск случайной гибели, повреждения или порчи Помещения, за исключением неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором. Субарендатор несет риск случайной гибели, повреждения или порчи всех отделимых и неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором в Помещении, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора.
   7. Субарендодатель не несет ответственность за сохранность материальных ценностей, принадлежащих Субарендатору и находящихся в арендуемом Помещении.
   8. Субарендатор несет ответственность за несоблюдение пожарной безопасности внутри Помещения.
   9. В случае просрочки оплаты Субарендатором платежей, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора более чем на 20 (двадцать) календарных дней, Субарендодатель вправе при условии письменного уведомления Субарендатора не менее чем за 3 (три) календарных дня:
      1. осуществлять отключение электроэнергии, воды и тепла;
      2. наложить запрет на пользование Помещением, не допуская в него представителей и сотрудников Субарендатора (ограничение доступа в Помещение);
      3. удержать имущество, принадлежащее Субарендатору и находящееся в Помещении, и запретить его использование до наложения судебного ареста;

Субарендодатель освобождается от ответственности за ущерб, который может быть причинен Субарендатору, вследствие действий, указанных в п. 8.10 настоящего Договора.

* 1. Если после окончания срока действия настоящего Договора Субарендатор своевременно не освободил Помещение, он обязуется:
     1. оплатить Субарендодателю стоимость пользования Помещением за весь срок просрочки его возврата;
     2. оплатить Субарендодателю стоимость коммунальных услуг и эксплуатационных расходов за период просрочки возврата Помещения, рассчитанные управляющей компанией;
     3. уплатить Субарендодателю неустойку в размере 0,1% от общей суммы, подлежащей к оплате согласно пп. 1) настоящего пункта, за каждый день задержки передачи Помещения, но не более 10% от этой суммы и возместить Субарендодателю убытки, связанные с просрочкой возврата Помещения.
  2. В случае, если в результате каких-либо неправомерных действий Субарендатора будет нанесен ущерб любому иному имуществу Субарендодателя, расположенному в Здании, Арендатор обязан возместить такой ущерб в полном объеме.
  3. В случае, если в результате каких-либо неправомерных действий Субарендодателя будет нанесен ущерб любому имуществу Субарендатора, расположенному в Помещении, Субарендодатель обязан возместить такой ущерб в полном объеме.
  4. Все отделимые изменения и улучшения, произведенные Субарендатором, являются его собственностью и подлежат возврату при прекращении действия Договора. Расходы на произведенные Субарендатором в течение срока действия настоящего Договора, неотделимые улучшения при прекращении действия Договора не подлежат компенсации Субарендодателем.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, сель, оползень, удар молнии и т.п.), аварии техногенного характера, военные действия, массовые гражданские беспорядки, принятие органами власти нормативных актов, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств, и другие чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, если они находятся вне разумного контроля и препятствуют надлежащему исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон.
   2. Сторона, которая подверглась воздействию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую Сторону. При этом возникновение и длительность обстоятельств должны быть подтверждены документом, выданным соответствующим уполномоченным органом или организацией, где такие обстоятельства имели место. Данное свидетельство считается достаточным доказательством существования таких обстоятельств для любой из Сторон.
   3. Ненадлежащее уведомление или не уведомление лишает эту Сторону права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.
   4. Сроки исполнения обязательств по настоящему Договору продлеваются на период действия обстоятельств непреодолимой силы.
2. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Всё, что не предусмотрено настоящим Договором подлежит урегулированию в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
   2. Все споры и разногласия по поводу исполнения настоящего Договора стороны разрешают путем переговоров. Если возникшие разногласия не удалось урегулировать путем переговоров, они разрешаются в Специализированном межрайонном экономическом суде города Алматы (договорная подсудность) и за счет виновной Стороны в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
   3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.
   4. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения сведений, касающихся юридического адреса, банковских реквизитов и своих полномочных представителей по настоящему Договору, а также иных условий, влияющих на точное и своевременное выполнение ими договорных обязательств. Все отрицательные последствия, вызванные неисполнением данного требования, относятся на Сторону, его не исполнившую.
   5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительным соглашением и действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями и скреплены печатями Сторон.
   6. Все надлежаще оформленные и подписанные Сторонами Приложения и Дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
   7. Настоящий Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон. При этом необходимо принимать во внимание то, что Субарендатор не вправе уступить или передать какие-либо из его прав или обязательств по настоящему Договору, если это не нарушает прав Субарендатора без предварительного согласия Субарендодателя. Субарендодатель может в любое время передать или уступить любые из его прав и/или обязательств по настоящему Договору, уведомив об этом Субарендатора не менее, чем за 30 календарных дней.

Настоящий Договор подписан в 2 (двух) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

# 

**Субарендодатель: Субарендатор:**

**АКТ приема-передачи**

**к договору Субаренды от 01.02.2023г.**

**г. Алматы «\_\_» \_\_\_\_\_\_2023 г.**

**ИП RUMI**, именуемое в дальнейшем «**Субарендодатель»,** в лице Директора М…Р.М, действующего на основании Талона KZ70TWQ02258498 от 08.09.2022г., с одной стороны, и,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи о нижеследующим:

Субарендодатель передает, а Субарендатор принимает в аренду нежилые помещения, , расположенные по адресу: г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – помещение).

Субарендатор не имеет никаких претензий к фактическому и техническому состоянию принимаемых Помещений.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ:** | **ПРИНЯЛ:** |
| **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /+\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./** | **директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_./** |

Адвокат Алматы Заңгер [Қорғаушы Алматы](https://zakonpravo.kz/) Заң қызметі Құқық қорғау Құқықтық қөмек Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Адвокат Қазақстан Заңгер [Адвокаттық кеңсе Қазақстан](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz/) Қорғаушы Заң компаниясы

Адвокат Алматы Юрист Адвокат Казахстан Юрист Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские дела споры Уголовные дела Защита Административные дела споры Арбитражные дела споры [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Судебные дела