

Приложение 2

“ПАЗАРИ ЮГ” ЕАД

ТИПОВА КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

НА

НЕДВИЖИМ ИМОТ, СОБСТВЕНОСТ НА „ПАЗАРИ ЮГ” ЕАД

.....  
.....

## СЪДЪРЖАНИЕ

на конкурсна документация за отдаване под наем на недвижим имот:

.....  
.....  
.....

### A. Конкурсни условия

- I. Предмет на конкурса
- II. Указания за организацията и провеждането на конкурса
- III. Необходими документи за участие
- IV. Процедура на конкурса
- V. Депозитни вноски
- VI. Указания за участие
- VII. Правен статут и фактическо описание на имота
- VIII. Изисквания към офертните предложения
- IX. Класиране на участниците
- X. Прекратяване на конкурса

Б. Образци на документи за участие в конкурса

В. Проект на договор за наем

**I. Предмет на конкурса**

Предмет на настоящия конкурс е оценката и класирането на направените предложения, с оглед избор на кандидат за сключване на договор за наем на следния недвижим имот:..... с площ от..... кв.м.,представляващ....., гр. София,

II. Конкурсът се провежда на основание Решение №.....по Протокол №..... от г. на Столичен общински съвет.

**III. Указания за организацията и провеждането на конкурса**

1. Дата на провеждане на конкурса: ..... 2015 г.
2. Начален час на конкурса: 10.00 часа
3. Място на провеждане на конкурса: в офиса на „Пазари Юг“ ЕАД - гр. София, бул. „Цар Борис III“ № 136 Б
4. Начална месечна наемна цена, в размер на.....лв.  
/.....лева/ без вкл. ДДС
5. Размер на депозита: 100 % от размера на началната месечна наемна цена, който се внася по следната банкова сметка на „Пазари Юг“ ЕАД: IBAN BG12CECB979010A6748400, BIC CECBBGSF, Централна кооперативна банка АД, клон София-Юг.
6. Време и начин за оглед на недвижимия имот /съгласно обявата/. Лицето, закупило настоящата конкурсна документация декларира за извършения оглед в предвидената за целта декларация.

**IV.Необходими документи за участие в конкурса**

7. Документите за участие в конкурса са:

- а/ заявление за участие, съгласно Образец № 1;
- б/ квитанция за закупена конкурсна документация - заверено копие;
- в/ документ за внесен депозит - заверено копие;
- г/ Посочване на единен идентификационен код по чл. 23 от Закона за търговския регистър и/или друга идентифицираща информация за търговските дружества и едноличните търговци или удостоверение за актуално правно състояние за неперсонифицираните лица (граждански дружества по ЗЗД) от Регистър БУЛСТАТ към Агенцията по вписванията, или удостоверение за актуално правно състояние от съответния регистър за всички кандидати, участващи чрез други правноорганизационни форми - заверено копие;
- д/ за кандидати - физически лица, и за представляващите юридическите лица и други правноорганизационни форми - копие от документ за самоличност;  
(„Пазари Юг“ ЕАД е вписано в регистъра на администраторите на лични данни, съгласно Закона за защита на личните данни.)
- е/ справка от Камарата на частните съдебни изпълнители за наличие или липса на изпълнителни дела срещу кандидата - оригинал;
- ж/ удостоверение от ТД на НАП за наличие или липса на задължения на основание чл.87, ал.6 от ДОПК - оригинал;
- з/ документ за представителна власт, в случай че участието е чрез пълномощник - оригинал;

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение № 2 към Решение № 560 по Протокол № 86/23.07.2015г.

л.4 от вс.л.21

и/ декларация за извършен оглед на имота, предмет на конкурса, съгласно Образец № 1;

й/ декларация за неразгласяване на информация, имаща характер на търговска или служебна тайна за дружеството-наемодател, станала известна на участника по повод провеждания конкурс, съгласно Образец № 2;

к/ декларация, съгласно Образец № 3, че кандидатът не е неправна страна по договор, сключен със „Пазари Юг“ ЕАД, както и че не е страна по висящи съдебни и/или арбитражни производства /в т.ч. и изпълнителни дела/, заведени от или срещу „Пазари Юг“ ЕАД;

л/ декларация, съгласно Образец № 4, за безусловно приемане на условията по проекта за договор за наем;

м/ декларация-съгласие, съгласно Образец № 5, за заплащане на текущите разходи за поддръжка на обекта /ел.енергия, вода и др./ по партиди, оформени на името на кандидата;

н/ ценова оферта, съгласно Образец № 6, поставена в самостоятелен запечатан непрозрачен плик, с надпис: ..... с площ от ..... кв.м., представляващ..... гр. София;

о/ офертно предложение за експлоатационните цели и намерения за развитие на имота; размер на предлаганите инвестиции и срокове за извършването.

7.1 Участниците могат по своя преценка да представят и други документи, съдържащи данни по представяне на кандидата, конкретни предложения по условията на конкурса и др.

7.2 При необходимост от попълване на някой от образците на документи по т, 7 в повече от един екземпляр, кандидатите имат право да направят копие на закупения с конкурсната документация образец, да го попълнят и да го представят в комплекта документи, необходими за участие в конкурса.

8. Всички документи се окомплектоват като предложения за участие.

9. Предложенията за участие се подават не по-късно от деня, предхождащ конкурса, в деловодството на „Пазари Юг“ ЕАД от 9:00 до 16:30 часа, в запечатан непрозрачен плик, върху който се отбелязват името на участника и цялото наименование на обекта, предмет на конкурса.

10. При подаване на предложението участникът получава входящ номер на предложението /офертата/, с който удостоверява правото си на участие и се вписва в списъка на подадените оферти.

11. Не се приемат документи за участие в конкурса след срока, посочен в обявата и/или в незапечатан или прозрачен плик.

## **V. Процедура на конкурса**

12. Организацията и провеждането на конкурса се извършва от комисия, назначена със заповед на Изпълнителния директор на „Пазари Юг“ ЕАД. В заповедта, от състава на комисията, се определя Председател, ръководещ конкурса и протоколчик, отразяващ обстоятелствата по провеждане на конкурса в писмен протокол.

13. Комисията разглежда предложенията на кандидатите в закрито заседание.

14. За своята работа и резултатите от конкурса, комисията съставя протокол в два екземпляра, който се подписва от всички членове.

15. В посочените в обявата ден, час и място, Председателят на конкурсната комисия обявява откриването на конкурса.

16. Комисията не допуска до участие кандидат, който е неправна страна по сключен договор със „Пазари Юг“ ЕАД, или е страна по висящи съдебни и/или арбитражни производства, /в т.ч. изпълнителни дела/, заведени от и срещу дружеството.

17. Конкурсната комисия отваря подадените предложения по реда на постъпването им, като проверява редовността на представените предложения и документи, съобразно изискванията в раздел III.

18. Комисията проверява заявените от кандидатите данни и може да изисква писмено представяне на допълнителни доказателства за обстоятелствата, посочени в предложенията за участие, като отлага конкурса и определя срок за представянето им в рамките на деня на провеждането на конкурса.

19. Комисията не отваря и не разглежда ценовите оферти на кандидатите и не включва в крайното класиране участниците, които не са представили който и да е от документите, посочени в раздел IV, т. 7.

20. Конкурсната комисия оценява и класира предложенията на участниците, съобразно тяхната комплексност и степента на удовлетворяване на конкурсните условия и изисквания.

21. Изготвените и подписани от конкурсната комисия протоколи, заедно с доклад от Председателя на комисията, се внасят в Съвета на директорите на „Пазари Юг“ ЕАД за обсъждане и вземане на решение.

22. Съветът на директорите приема решение, с което обявява за спечелил конкурса участника, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия и изисквания, както и класира втория по ред участник, отговарящ на конкурсните условия.

23. Съветът на директорите възлага на Изпълнителния директор на „Пазари Юг“ ЕАД да сключи договор със спечелилия конкурса участник, като внесеният от него депозит се задържа, съгласно условията на конкурсната документация.

24. В случай, че всички подадени оферти не отговарят на конкурсните условия, определени в конкурсната документация, Съветът на директорите може да вземе мотивирано решение за прекратяване на конкурса и за връщане на внесените от участниците депозити.

25. За резултата от решението на Съвета на директорите, на спечелилия участник се изпраща уведомление. Същият е длъжен да се яви в офиса на „Пазари Юг“ ЕАД в едноседмичен срок от получаване на писмена покана за сключване на договор.

26. При неявяване на обявен за спечелил участник в срока по т. 25 и при отказ за сключване на договор за наем, депозитът внесен от него се задържа. В този случай, Съветът на директорите определя за спечелил конкурса класираният на второ място Кандидат, удовлетворил конкурсните условия.

27. За резултата от решението на Съвета на директорите по предходната алинея, отнасящо се до следващия участник, определен за спечелил конкурса, процедурата по уведомяване и сключване на договор се изпълнява съгласно т. 25. При неявяване на същия, в посочения срок и/или при отказ за сключване на договор за наем, депозитът на участника се задържа и конкурсът се прекратява със заповед на Изпълнителния директор.

28. В 7 (седем) - дневен срок след приключване на конкурса, по реда на раздел XI, неспечелилите участници се уведомяват за резултата от участието им в него.

#### **VI. Депозитни вноски**

29. Депозитната вноска на неспечелилите участници в конкурса се възстановява по банков път, по посочена от тях банкова сметка в срок от 7 /седем/ работни дни след датата на решението на Съвета на директорите по т.22. В случай, че не е посочена банкова сметка - в срок от 7 /седем/ работни дни след писмено поискване от страна на участника.

30. Депозитната вноска на спечелилия участник при подписан договор не се възстановява, а се трансформира в гаранционен депозит, в размер на един месечен наем, за обезпечаване на точното изпълнение на договора за наем. Гаранционният депозит се допълва до размера на договорената месечна наемна цена при условията на проекта за договор за наем.

31. Депозитната вноска на класирания на второ място участник в конкурса се задържа до сключване на договор със спечелилия участник и се възстановява не по-късно от 7 /седем/ работни дни, считано от датата на подписване на договора или след приключване на конкурса, по посочена от него банкова сметка.

32. Депозитът на участник не се връща при условията на т. 26 и т. 27 от раздел V. Процедура на конкурса.

33. Краен срок за подаване на документи за участие в конкурса -.....2015г., от 9:00 до 16:30 ч., в деловодството на „Пазари Юг“ ЕАД.

34. Документите се подават в запечатан непрозрачен плик, върху който е надписано името на участника и наименованието на имота: .....  
....., без друга маркировка.  
При подаване в деловодството на „Пазари Юг“ ЕАД пликовете се обозначават с входящ номер.

35. В плика с изискващите се документи ценовата оферта се поставя в отделен запечатан и непрозрачен плик, с надпис:  
..... с площ от..... кв.м., представляващ  
....., гр. София,

36. При подаване на предложението участникът получава входящ номер на предложението /офертата/, с който удостоверява правото си на участие и се вписва в списъка на подадените оферти.

37. Подаденото по горепосочения ред предложение за участие в конкурса трябва да съдържа посочените в раздел IV, т. 7 документи. Офертното предложение на кандидата съдържа:

- експлоатационни цели и намерения за развитие на имота;
- ангажименти за първоначален прогнозен размер на предлаганите инвестиции и конкретни срокове за влягането им;
- други предложения.

## **VII. Правен статут и състояние на имота**

38. Имотът, предмет на настоящия конкурс е собственост на еднолично акционерно дружество с общинско имущество с фирма „Пазари Юг“ ЕАД. Всички правомощия по владене и ползване на имота се упражняват от дружеството самостоятелно.

39. Описание на имота: .....

- Собственост: „Пазари Юг“ ЕАД;
- Дейност към момента: Имотът е / не е отдаден под наем;

- Описание на *микрорайона*:

.....  
.....  
.....

- Инженерна инфраструктура: в района, където е разположен имотът /терена/ са изградени основните елементи на инфраструктурата, а именно:.....

.....

*-Комуникационно-транспортна достъпност*

- Описание на имота:

.....  
.....

- Граници: .....

-Технически параметри: ..... кв.м. -

40. Фактическо състояние на имота:

.....  
.....  
.....

**VIII. Изисквания към офертните предложения**

41. Офертните предложения следва да отговарят на следните условия:

41.1 Месечна наемна цена не по-ниска от..... лв. / ..... лева/.

41.2 Декларация за приемане на условията на проекта за договор, като офертните предложения, приети от конкурсната комисия и одобрени от Съвета на директорите се материализират в договора за наем като договорни условия.

42. Офертните предложения, изготвени в свободна форма, следва да съдържат и:

42.1 Подробно обосновано предложение за влагане на инвестиции в размер, съответстващ на експлоатационната цел.

42.2 Подробен инвестиционен план с конкретизация на инвестиционните намерения, относно необходимите за извършване ремонтно-възстановителни и/или строителни работи и дейности, сроковете за тяхната реализация, прогнозен размер на необходимите средства, както и съответните проекти в тази връзка.

42.3. Направените от НАЕМАТЕЛЯ подобрения по реда на този раздел остават в собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ след прекратяване на договора, без последният да дължи заплащане на каквито и да е обезщетения.

42.4 Банкови референции, банкови или друг вид гаранции, доказващи финансовата стабилност на кандидата и обезпечаващи инвестиционните му намерения.

43. С оглед крайната цел на конкурса, с приоритетно значение при класиране на участниците са предложенията, направени от кандидата в следната поредност:

43.1. Размер на наемна цена - с тежест 60%.

43.2. Размер на вложени инвестиции в обекта – с тежест 30%

43.3. Други предложения, направени от кандидата – с тежест 10%.

*Забележка: Офертни предложения, разгледани и приети от конкурсната комисия и одобрени от Съвета на директорите, се материализират в договора за наем като договорни условия.*

#### **IX. Класиране на участниците**

44. Приложимите критерии за класирането на кандидатите в конкурса са приоритетно посочените в конкурсните книжа финансово-икономически критерии и допълнително другите условия, посочени в раздел VIII.

45. Предложението на комисията за класиране на участниците се представя за окончателно решение от Съвета на директорите на „Пазари Юг“ ЕАД.

46. След постановяване на решението на Съвета на директорите за класиране на участниците, за резултата от конкурса писмено се уведомяват всички участници в него.

#### **X. Прекратяване на конкурса**

47. Конкурсът приключва с избор на участник, спечелил при условията на раздел V на настоящите правила.

48. Когато в определения в конкурсната документация срок няма подадени предложения за участие в обявения конкурс, конкурсът се обявява за непроведен и се прекратява със заповед на Изпълнителния директор.

49. В случай на неявяване за сключване на договор на класирания на второ място участник в посочения в отправеното му уведомление срок или при отказ от негова страна да подпише договора, конкурсът се прекратява със заповед на Изпълнителния директор, като внесеният от него депозит не подлежи на връщане.

50. В случай че всички подадени оферти не отговарят на конкурсните условия, определени в конкурсната документация, конкурсът се прекратява с решение на Съвета на директорите.

51. Конкурсът може да бъде прекратен по решение на Съвета на директорите и в случаите, когато изключителни, независещи от волята на „Пазари Юг“ ЕАД, обстоятелства наложат промяна в условията или изискванията за провеждане на конкурса, както и при обективни причини, възпрепятстващи сключването на договор.



**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Подписаният/-ната/.....  
в качеството ми на .....

(управител, изп. директор, едноличен търговец, прокуриснт, пълномощник пр.)

на.....

(наименование на участника)

**ДЕКЛАРИРАМ:**

1. Посетих локацията на имот: .....: с площ ... кв.м.  
и се запознах с фактическото му състояние.

2. Запознах се с предназначението на имота и съм информиран за  
възможностите за неговата експлоатация.

3. Запознах се с условията за изпълнение на подобрения в имота.

4. Запознах се с всички условия, които биха повлияли върху съдържанието на  
внесената от нас ценова оферта за наемане на коментирания имот.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за  
посочване на неверни данни.

ДЕКЛАРАТОР:.....  
(.....)

(дата на подписване)

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Подписаният /-ната/ .....  
в качеството ми на .....

(управител, изп. директор, едноличен търговец, прокурист, пълномощник пр.)

на.....

(наименование на участника)

Във връзка с участието ни в конкурсната процедура за отдаване под наем на недвижим имот: ..... с площ от..... кв.м., представляващ.....

**ДЕКЛАРИРАМ:**

1. Задължавам се да не разгласявам информация, имаща характер на търговска или служебна тайна за дружеството-наемодател, станала ми известна по повод провеждания конкурс.

2. Задължавам се да не разпространявам по никакъв повод и под никакъв предлог данни от конкурсната документация или такива за посетените от мен имоти.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за посочване на неверни данни.

(дата на подписване)

ДЕКЛАРАТОР:.....

(.....)

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Подписаният /-ната/ .....  
в качеството ми на .....  
(управител, изп. директор, едноличен търговец, прокурист, пълномощник пр.)

на.....  
(наименование на участника)

**ДЕКЛАРИРАМ:**

1. Не съм неизправна страна по договор, сключен от мен /представяваното от мен дружество, едноличен търговец и др. подобни/ и „Пазари Юг“ ЕАД.
2. Не съм страна по висящи съдебни и/или арбитражни производства /в т.ч. и изпълнителни дела/, заведени *от* или *срещу* „Пазари Юг“ ЕАД.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за посочване на неверни данни.

ДЕКЛАРАТОР:.....

(.....)

(дата на подписване)

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Подписаният /-ната/ .....  
в качеството ми на .....  
(управител, изп. директор, едноличен търговец, прокурист, пълномощник пр.)

на.....  
(наименование на участника)

Във връзка с участието ни в конкурсната процедура за отдаване под наем на  
недвижим имот: ..... с площ от.....кв.м., представляващ  
.....

**ДЕКЛАРИРАМ:**

Запознат съм с изискванията на конкурсната документация за избор на  
наемател на недвижимия имот и приемам всички клаузи на проекта на договор,  
ведно с направените допълнения в съответствие с предложения от нас начин на  
плащане.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за  
посочване на неверни данни.

ДЕКЛАРАТОР: .....

(дата на подписване)

(.....)

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Подписаният /-ната/ .....  
в качеството ми на .....  
(управител, изп. директор, едноличен търговец, прокурист, пълномощник пр.)

на.....  
(наименование на участника)

Във връзка с участието ни в конкурсната процедура за отдаване под наем на  
недвижим имот: ..... с площ от.....кв.м., представляващ  
.....

**ДЕКЛАРИРАМ:**

В случай, че бъдем избрани за наематели на недвижимия имот, изразяваме  
съгласие текущите разходи за поддръжка и експлоатация на имотите /ел.енергия,  
вода, топлоенергия и др. подобни/да бъдат заплащани по партиди на името на  
представявания от мен участник.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за посочване  
на неверни данни.

(дата на подписване)

ДЕКЛАРАТОР: .....  
(.....)

ДО  
„Пазари Юг“ ЕАД

**ЦЕНОВА ОФЕРТА**

За участие в конкурсна процедура за отдаване под наем на недвижим имот: ..... с площ  
..... кв.м, представляващ.....  
.....  
.....

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,

След запознаване с документацията за участие в конкурс за наем на недвижим имот:  
..... с площ ..... кв.м, представляващ.....  
.....,  
условията на проекта за договор и извършения оглед на място, предлагаме да наемем имота, при следните финансови условия:

к Предлагаме месечен наем в размер на:..... (.....) лв.  
В предложената наемна цена не е включен ДДС.

II. Предлагаме следната схема за разплащане на наема (*маркирайте един от долуизброените варианти, според Вашите предпочитания. В случай че сте пропуснали да отбележите схема на разплащане, се счита, че месечния наем ще се предплаща до пето число на текущия месец*):

1. С предплащане на месечния наем до пето число на текущия месец.
2. С предплащане на тримесечен наем до пето число на първия месец от периода.
3. С предплащане на шестмесечен наем до пето число на първия месец от периода.
4. С предплащане на дванадесетмесечен наем до пето число на първия месец от периода.

В случай на приемане на нашето предложение, ние сме съгласни приложения проект на договор към конкурсната документация да бъде съобразен с указаната по-горе схема за разплащане, както и да довнесем депозита по договора за наем, съобразно посочените в него условия.

Ние сме съгласни валидността на нашето предложение да бъде 90 (деветдесет) дни от крайния срок за получаване на офертите и ще остане обвързващо за нас, като може да бъде прието по всяко време преди изтичане на този срок.

До подготвяне на договора, тази оферта, заедно с писменото потвърждение от Ваша страна и покана за сключване на договор, ще формират обвързващо споразумение между двете страни.

Дата, .....г.

ПОДПИС И ПЕЧАТ : .....

(.....)

## ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес, ..... 2015 г., в гр. София, между:

1. „ПАЗАРИ ЮГ” ЕАД, с ЕИК 131029734, със седалище и адрес на управление: гр. София, СО - р-н „Красно село”, бул. "Цар Борис III" №135Б, представлявано от Николай ..... Попов - Изпълнителен директор, в качеството му на НАЕМОДАТЕЛ

и  
....., с ЕИК ..... със седалище и адрес на управление: ..... представлявано от ..... в качеството му на НАЕМАТЕЛ, на основание решение № ... по протокол № ..... на Съвета на директорите на „Пазари Юг” ЕАД, се сключи настоящия договор за наем за следното:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване следния свой собствен недвижим имот, а именно: ..... с площ от ..... кв.м, представляващ ..... , срещу което НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща наемна цена по реда и при условията, посочени в настоящия договор и да изпълни инвестиционните си намерения по вид, обем и срокове, както следва .....

/2/ Предаването и приемането на имота от НАЕМОДАТЕЛЯ на НАЕМАТЕЛЯ се извършва по реда на чл. 5 с подробен приемо-предавателен протокол за фактическото състояние на имота, който е неразделна част от договора.

/3/ Имотът описан в ал.1 се намира в следното състояние: */пълно описание на фактическото състояние на имота/* и описание на ремонтно-възстановителните или строителни работи *(при необходимост от извършването им)*:

Чл.2. /1/ Имотът се предава за ползване на НАЕМАТЕЛЯ в съответствие с предназначението, посочено в конкурсната оферта, като в случай че НАЕМАТЕЛЯТ го ползва по различен начин, всички необходими процедури за промяна на предназначението се извършват от НАЕМАТЕЛЯ и за негова сметка, след изрично писмено упълномощаване от НАЕМОДАТЕЛЯ.

/2/ Неосведомеността на НАЕМАТЕЛЯ относно предназначението на имота, и/или невъзможността за провеждане на процедура по промяна на предназначението на наетия имот, която не зависи от волята на НАЕМОДАТЕЛЯ, както и наличието или липсата на разкрити партии към експлоатационни дружества, не са основание за неизпълнение на поетите от НАЕМАТЕЛЯ задължения и/или за реализиране отговорността на НАЕМОДАТЕЛЯ по настоящия договор.

### II. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл.3. Настоящият договор се сключва за срок от 10 (десет) години и влиза в сила от датата на подписването му.

### III. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.4 /1/ НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ месечна наемна цена в размер на ..... лв. **без вкл. ДДС.**

/2/ В срок до три работни дни от подписване на настоящия договор, НАЕМАТЕЛЯТ внася наемната цена за първия месец, в размер, съответстващ на периода от деня на сключване на договора до края на текущия месец.

/3/ За обезпечаване на точното изпълнение на договора за наем, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ гаранционен депозит в размер на наемната цена за два месеца без вкл. ДДС.

/4/ За гаранционен депозит по предходната разпоредба се ползва сумата, внесена като депозит от НАЕМАТЕЛЯ за участие в конкурсната процедура, допълнен до размера на договорената месечна наемна цена, в срок до три работни дни от подписване на настоящия договор, в касата или по банкова сметка на „Пазари Юг”

ЕАД.

/5/ Дължимите месечни наемни вноски, с изключение на тази по ал.2, се внасят съгласно предложената схема за плащане на наемната цена, указана в Ценовата оферта /Образец №4 от документацията/ на следната банкова сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ: IBAN BG12CECB979010A6748400, BIC CECBBSGF, Централна кооперативна банка АД, клон София-Юг.

/6/ НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ определената от компетентните общински органи такса битови отпадъци (ТБО) за текущата година, в размер и срок, съгласно Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община, посочени в писмо от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ. Във всички случаи, включително и при неполучено писмо, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен в срок до края на месец януари на следващата календарна година да се осведоми по своя инициатива за дължимата сума за ТБО за предходната година и да заплати същата в офиса или по сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ.

/7/ На всеки дванадесет месеца от сключването на договора, дължимата наемна цена и гаранционният депозит се актуализират с публикувания от Националния статистически институт инфлационен индекс за периода. За целта НАЕМОДАТЕЛЯТ изпраща на НАЕМАТЕЛЯ уведомление за промяната в наемната цена и депозита, която влиза в сила от месеца, следващ изминалия дванадесетмесечен период, без да е нужно подписване на допълнително споразумение за промяна в цената на дължимия наем.

/8/ НАЕМАТЕЛЯТ дължи заплащането на консумативни разходи за ползването на имота, предмет на настоящия договор, за потребени: ел.енергия, вода, и др., като открие партиди в експлоатационните дружества на свое име. На всеки 3 /три/ месеца, той предоставя на НАЕМОДАТЕЛЯ копие от направените плащания по предходното изречение.

/9/ При наличие на задължения на НАЕМАТЕЛЯ към момента на прекратяване на настоящия договор за заплащане на наемни вноски, неустойки, такса битови отпадъци (ТБО) и консумативни разходи за ползване на имота, същите се погасяват от депозита по ал. 3 в следната поредност: консумативни разходи, ТБО, неустойки и след това наемни вноски.

#### IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.5./1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предаде на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване описания в чл.1 имот в срок до 3 /три/ работни дни, считано от плащането на първата месечна наемна вноска и депозита по чл.4, ал.3 и ал.4 с подробен приемо-предавателен протокол за фактическото състояние на имота.

/2/ В случай че НАЕМАТЕЛЯТ е заплатил първата наемна вноска, ведно с гаранционния депозит, допълнен до размера на договорената месечна цена, без ДДС, но не се яви да приеме имота, или при отказ да подпише приемо-предавателния протокол за фактическото състояние на имота, имотът се счита за предаден от датата, на която изтича срокът по ал.1.

/3/ Ако при предаването на имота на НАЕМАТЕЛЯ не е съставен приемо-предавателен протокол за фактическото състояние на имота, както и при липса на вписани в приемо-предавателния протокол възражения на НАЕМАТЕЛЯ, се счита, че имотът е предаден в годно за ползване състояние.

/4/ НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за недостатъците на наетия имот, освен ако недостатъците са опасни за здравето на НАЕМАТЕЛЯ или за здравето на негови служители.

/5/ НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да съдейства на НАЕМАТЕЛЯ да открие партиди в експлоатационните дружества на свое име.

Чл.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право:

1. да получи договорения гаранционен депозит в размера, срока и по начина, определени в чл.4, ал. 3 и ал.4 от договора;

2. да получава определената в чл.4, ал.1 наемна цена и сума по чл.4, ал.6 в уговорените с настоящия договор срокове и размери;

3. да индексира цената на наема и актуализира гаранционния депозит, съгласно чл.4, ал.7 от договора;



4. да бъде осведомяван от НАЕМАТЕЛЯ за направените разходи и дължимите плащания по чл.4, ал. 8, в сроковете, съгласно чл.10, т.7 от договора.

Чл.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да осигури на НАЕМАТЕЛЯ свободно и безпрепятствено ползване на имота, предмет на настоящия договор.

Чл.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на достъп до наетия имот за упражняване на контрол по време на неговото стопанисване, както и за установяване на извършените в наетия имот инвестиции. Всяко влизане на НАЕМОДАТЕЛЯ в имота ще се осъществява в предварително уговорено време, със съгласието на НАЕМАТЕЛЯ /чието съгласие не може да бъде безпричинно отказано/ и в присъствието на представител на НАЕМАТЕЛЯ.

#### **V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

Чл.9. НАЕМАТЕЛЯТ има право да получи недвижимия имот по чл.1 от договора от НАЕМОДАТЕЛЯ с подробен приемо-предавателен протокол за фактическото му състояние, съгласно начините и при условията посочени в чл.5.

Чл.10. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:

1. Да ползва предоставения му под наем имот според предназначението му, като полага грижи на добър стопанин.

2. Да заплаща наемната цена и сумата по чл.4, ал.6 в уговорените с настоящия договор срокове и размер.

3. Да извършва за своя сметка текущите ремонти на имота.

4. Да не променя предназначението на имота, без писменото съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

5. Да открие на свое име партиди в експлоатационните дружества и да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ номерата на партидите и паролите към тях, в 14 (четирнадесет) дневен срок от откриването им, с цел НАЕМОДАТЕЛЯТ да има възможност да осъществява ежемесечен контрол за факта на заплащане в срок на консумативните разходи за ползване на имота.

6. Да заплаща за своя сметка консумативните разходи за ползване на имота, съгласно чл.4, ал. 8 от договора.

7. Да представя на НАЕМОДАТЕЛЯ четири пъти годишно - до 31 януари, до 30 април, до 31 юли и до 31 октомври копия от фактурите (квитанциите) за платени консумативни разходи по чл. 10, т.5 от настоящия договор.

8. Да уведомява незабавно НАЕМОДАТЕЛЯ за посегателства от трети лица спрямо собствеността му или други действия или бездействия, свързани с накръняване на правата му.

9. Да не преотдава под наем изцяло или частично имота, да не го преотстъпва или да не го ползва съвместно с трети лица.

10. При повреди, дължащи се на причини извън нормалната употреба, или частично или цялостно унищожение на имота и на оборудването в него, предизвикани от неправилна експлоатация и стопанисване, НАЕМАТЕЛЯТ възстановява в трикратен размер разходите, направени от НАЕМОДАТЕЛЯ за възстановяването на имота и оборудването в него.

11. Да спазва нормите за опазване на околната среда от вредни емисии /шум, запрашеност и др./ при експлоатирането на имота, като се задължава да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ копие от разрешение от РИОСВ за дейността, която развива в наетия имот, ако такова е необходимо, в срок от две седмици от получаването му.

12. НАЕМАТЕЛЯТ носи пълна отговорност за спазване на хигиенните изисквания и нормативи, като при необходимост получава съответните разрешения и предписания от РЗИ на свое име за дейността, която развива. Копие от полученото разрешение следва да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ в срок от две седмици от получаването му.

13. При работа или при съхраняване на лесно запалими и горими материали и стоки, НАЕМАТЕЛЯТ носи пълна отговорност по ППО и се задължава писмено да уведоми органите на ПБЗН - СДВР за дейността, която развива и да получи необходимите предписания и разрешения на свое име и адрес. Копие от полученото разрешение следва да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ в срок от един месец от получаването му.

14. Да заплаща всички глоби, такси и други плащания, свързани с ползването

на наетия имот, налагани от съответните контролни органи.

15. Да предаде обратно имота на НАЕМОДАТЕЛЯ в едноседмичен срок от датата на прекратяване на наемното правоотношение с приемо-предавателен протокол. При отказ за подписване на предавателен протокол от страна на НАЕМАТЕЛЯ, такъв се съставя от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ, като се счита за валиден относно доказването на състоянието което имота е върнат.

16. Да осигурява, при поискване от НАЕМОДАТЕЛЯ или упълномощени от него лица, достъп до имота за контрол по стопанисването му.

17. да изпълни инвестиционните си намерения във вид, размер и срокове, посочени в чл.1, ал.1 от Договора.

Чл.11./1/. Всички подобрения в имота се извършват от НАЕМАТЕЛЯ само след получаване на изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

/2/. Всички промени в имота, които не са в съответствие с чл.1, ал.1 и не са одобрени от НАЕМОДАТЕЛЯ, подлежат на премахване от НАЕМАТЕЛЯ за негова сметка при прекратяване на договора. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ откаже да отстрани извършените промени, същият дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение за нанесени щети в имота.

Чл.12./1/. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотстъпва/преотдава дадения му под наем терен на трети лица, включително чрез сключване на договори за съвместна дейност, участие с наетия терен под каквато и да е форма в граждански или други дружества. В противен случай договорът се прекратява без предизвестие, по вина на НАЕМАТЕЛЯ, считано от датата на констатиране на нарушението със съответния протокол.

/2/ Търговският обект, разположен върху отдадения под наем терен може да бъде предоставян на трети лица, чрез сключване на договори за наем или договор за съвместна дейност с изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, при изпълнение на следните условия:

1.НАЕМОДАТЕЛЯТ дава допълнително изрично съгласие обектът да бъде предоставен на конкретен ползвател.

2. Наемната цена на 1 /един/ квадратен метър за терена не може да бъде по-ниска от средната наемна цена на 1 квадратен метър за обектите, собственост на дружеството - НАЕМОДАТЕЛ за съответната пазарна площадка.

3. Отношенията между НАЕМОДАТЕЛЯ и НАЕМАТЕЛЯ на терена относно третото лице – ползвател на поставения върху терена обект, се уреждат с тристранно подписано споразумение, в което при необходимост се коригира и наемната цена до размер не по-малък от средната наемна цена на 1 квадратен метър за обектите, собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ за съответната пазарна площадка. Споразумението се подписва в двуседмичен срок от датата на даване на съгласието от НАЕМОДАТЕЛЯ.

## VI. КОНТРОЛ

Чл.13. Контролът на поетите от НАЕМАТЕЛЯ задължения се осъществява от представители на НАЕМОДАТЕЛЯ или упълномощени от него лица.

## VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.14./1/ Настоящият договор се прекратява при:

1. Изтичане срока на договора.
2. Неплащане на първата наемна вноска и/или дължимия депозит, в срока по чл.4, ал.2 и ал.4.
3. Взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

4. Прекратяване или ликвидация на някоя от страните по договора.
5. Неизпълнение на инвестиционните предложения в уговорения вид, обем и срокове.

/2/ Настоящият договор може да бъде прекратен с едностранно писмено двуседмично предизвестие от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ, при забава на плащане /независимо дали е пълно или частично/ на наемната цена с повече от един месец, след изтичане на срока по чл.4, ал.5 от договора.

/3/ Настоящият договор може да бъде прекратен с едностранно писмено едномесечно предизвестие от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ, в следните случаи:

1. При констатирано пълно или частично неплащане на дължими суми по чл.4, ал.8, продължило повече от два месеца.

2. При лошо стопанисване на имота:

- неспазване на хигиенните изисквания и нормативи в наетия имот;
- неподдържане на имота в добро техническо състояние.

/4/ При всеки един от посочените в предходната разпоредба случаи, наемът е дължим за срока на предизвестieto.

/5/ При забавено плащане на наемната цена в пълен или частичен размер, продължило повече от 2 /два/ месеца, настоящият договор може да се прекрати без предизвестие, с писмено уведомление от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл.15. При неизпълнение на задълженията на всяка от страните по настоящия договор, изправната страна може да го развали едностранно с едномесечно писмено предизвестие до другата страна, като за претърпените вреди има право на обезщетение.

Чл.16./1/ В седемдневен срок от датата на прекратяване на договора, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да предаде на НАЕМОДАТЕЛЯ владението на имота с двустранно подписан приемо-предавателен протокол, в който се отразяват следните обстоятелства:

1. Датата, на която се прекратява действието на договора.

2. Състоянието на наетия имот.

3. Показанията на измервателните уреди в имота, отчитащи консумацията на вода, ток и др.

/2/ НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен, при предаването на имота след прекратяване на договора за наем, да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ копия от документите за изплатените суми за ток, вода, и др. услуги по откритите на негово име партиди.

Чл.17./1/ При отказ на НАЕМАТЕЛЯ да предаде владението на имота, независимо какви са основанията му за това, с настоящата клауза същият изрично и безусловно се съгласява, че НАЕМОДАТЕЛЯТ има право сам, без съдействието на орган на властта и без изрично съдебно, прокурорско или каквото и да друго решение или друг акт на съдебната власт, само в присъствието на Нотариус, да вземе едностранно владението на наетия имот, включително като премахва ключалки, брави, катинари и други заключващи механизми и НАЕМАТЕЛЯТ няма право да му пречи по какъвто и да е начин да упражни това свое право. В този случай Нотариусът съставя протокол по чл.593 от ГПК, в който се отбелязват обстоятелствата по завземане на владението и се описва състоянието на имота и оборудването в него.

/2/ Всички констатации за състоянието на наетия имот, направени в констативния протокол по предходната разпоредба, имат задължителна сила за НАЕМАТЕЛЯ.

/3/ НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност за наличните в имота движими вещи, собственост на НАЕМАТЕЛЯ или трети лица и не му дължи каквото и да било обезщетение за претърпените вреди и пропуснати ползи.

## **VIII. ОТГОВОРНОСТ И САНКЦИИ**

Чл.18./1/. При забава на плащането на наемните вноски в размера по чл.4, ал.1 от настоящия договор, НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на 1 % (един процент) върху месечната наемна цена за всеки просрочен ден, считано до датата на прекратяване на договора.

/2/ При дължима неустойка по предходната алинея, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да я погаси най-късно със заплащането на поредната вноска за дължимата месечна наемна цена в срока по чл.4, ал.5, като в случай че не изпълни задължението си, същото може да бъде изискуемо преди прекратяване действието на договора.

/3/ При забава на плащане на дължима сума за такса за битови отпадъци (ТБО), НАЕМАТЕЛЯТ дължи законната лихва върху неизплатената сума за всеки просрочен ден.

Чл.19. НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ за задържане на имота, след изтичане на срока за предаване на същия, неустойка в размер на тройната наемна цена без вкл. ДДС, пропорционално на времето на задържане на имота.

Чл.20. При прекратяване на договора, по вина на НАЕМАТЕЛЯ, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на обезщетение за реално претърпените вреди и пропуснати ползи.

Чл.21. При прекратяване на договора по вина на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМАТЕЛЯТ има право на обезщетение за реално претърпените вреди.

Чл.22. Обезщетенията по чл.19 и чл.20 се заплащат в десетдневен срок от подписването на приемо-предавателния протокол за предаване на имота от НАЕМАТЕЛЯ на НАЕМОДАТЕЛЯ. Ако НАЕМАТЕЛЯТ откаже да подпише протокола, обезщетенията са дължими от деня на отказа.

Чл.23. /1/ НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение за нанесени щети в имота, установени с двустранен констативен протокол, в двуседмичен срок от тяхното предявяване пред НАЕМАТЕЛЯ.

/2/ Обезщетенията по ал.1 се определят в трикратен размер на стойността на разходите, реализирани от НАЕМОДАТЕЛЯ за отстраняването на щетите.

#### **IX.ИНВЕСТИЦИИ НА НАЕМАТЕЛЯ**

Чл.24./1/. *Забележка: Посочените от кандидата в офертното предложение инвестиционни предложения с указан размер, срокове и начини на въвеждане на обекта в експлоатация, разгледани и приети от конкурсната комисия и одобрени от Съвета на директорите на "Пазари Юг" ЕАД се включват в договора за наем като договорни условия.*

/2/ НАЕМАТЕЛЯТ се задължава в двуседмичен срок от приключване на всички ремонтни дейности и преустройства в имота, да покани НАЕМОДАТЕЛЯТ за подписване на констативен протокол, отразяващ промяната в състоянието на имота.

/3/ При прекратяване действието на договора направените от НАЕМАТЕЛЯ подобрения в имота по реда на чл. 24, ал. 1, остават в собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ.

/4/ При неизпълнение на ангажимента за влагане на инвестиции, в размера и сроковете по ал.1, НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение в размер на 60 % от размера на предложените инвестиции, платими в 7 /седем/ дневен срок от изтичане на срока, посочен от НАЕМАТЕЛЯ в ал.1 за реализация на инвестициите.

#### **X.ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл.25. Страните решават възникналите спорове по изпълнението на настоящия договор първо по между си и по пътя на споразумението и добрата воля, а когато това се окаже невъзможно, спорът ще се отнася за разрешаване пред компетентния граждански съд в Република България.

Чл.26. Нарушаването на посочената в предходната разпоредба поредност за разрешаване на възникналите спорове от НАЕМАТЕЛЯ чрез пряко предявяване на претенции под формата на нотариални покани, завеждане на съдебни искове или сезиране на други органи или лица, е основание НАЕМОДАТЕЛЯТ да прекрати наемният договор с едностранно седемдневно писмено предизвестие, без да носи отговорност за предсрочното прекратяване на договора.

Чл.27. За всички неуредени въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България.

Чл.28. Всички писма, покани, сведения и др. писмени документи между страните се считат за надлежно връчени с изпращането им на посочените в настоящия договор адреси за кореспонденция, като ненамирането на адреса не засяга редовността на връчването.

Чл.29. При вписване на настоящия договор за наем, всички разноски се поемат от НАЕМАТЕЛЯ.

Неразделна част от договора съставлява приемо-предавателен протокол за фактическото състояние на имота.

Настоящият договор се изготви и подписа в два еднообразни екземпляра - по един за всяка една от договарящите страни.

НАЕМОДАТЕЛ:

НАЕМАТЕЛ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

  
/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/