

„СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД

ТИПОВА КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

НА

НЕДВИЖИМ ИМОТ, СОБСТВЕНОСТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД

.....  
*/описание/*

**СЪДЪРЖАНИЕ**

на конкурсна документация за отдаване под наем на недвижим имот:

.....  
(описание)

**А. 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**

1. 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: .....

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

III. Указания за организацията и провеждането на конкурса

2. Дата на провеждане на конкурса: ...

3. Начален час на конкурса: ...

4. Място на провеждане на конкурса: в сградата на „Софийски имоти“ ЕАД - гр.София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12, в зала на 6 (шести) етаж.

5. Начална месечна наемна цена, в размер на ...

6. Размер на депозита: 100 % от размера на началната месечна наемна цена, който се внася по една от посочените банкови сметки на „Софийски имоти“ ЕАД:

- IBAN - BG94 FINV 9150 10BG N004 82, BIC код на банката – FINVBGSF, „Първа инвестиционна банка“ АД, ул. „Стефан Караджа“ № 10, гр. София;

- IBAN - BG87 UNCR 7630 1007 5821 00, BIC код на банката - UNCRBGSF, „УниКредит Булбанк“ АД, гр. София, пл.„Света Неделя“ №7.

7. Време и начин за оглед на недвижимия имот /съгласно обявата/. Закупилият конкурсна документация декларира извършения оглед в предвидената за целта декларация.

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

8. 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/ удостоверение за актуално правно състояние за юридическите лица 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;

(„Софийски имоти“ 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;

и/ декларация за извършен оглед на имота, предмет на конкурса, съгласно Образец № 2;

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 № 3;

к/ ценова оферта, съгласно Образец № 4, поставена в самостоятелен запечатан непрозрачен плик, с надпис: *...../описание на имота/*

л/ декларация, съгласно Образец №5, че кандидатът не е неизправна страна по договор, сключен със „Софийски имоти“ ЕАД, както и че не е страна по висящи съдебни и/или арбитражни производства /в т.ч. изпълнителни дела/, заведени *от* или *срещу* „Софийски имоти“ ЕАД;

м/ декларация, съгласно Образец №6, за приемане на условията по проекта за договор за наем;

н/ декларация–съгласие, съгласно Образец №7, за заплащане на текущите разходи за поддръжка на обекта /ел.енергия, вода и др./ по партиди, оформени на името на кандидата;

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

9.2. При необходимост от попълване на някои от образците на документи по т. 9 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

10. Всички документи се окомплектоват като предложения за участие.

11. Предложенията за участие се подават не по-късно от деня, предхождащ конкурса, в деловодството на „Софийски имоти“ **от 9:00 до 17:00 часа**, в запечатан непрозрачен плик, върху който се отбелязват името на участника и цялото наименование на обекта, предмет на конкурса.

12. При подаване на предложението участникът получава удостоверителна бележка /сертификат за участие/, с която удостоверява правото си на участие и в която се вписва входящия номер на предложението /офертата/.

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

#### **V. Процедура на конкурса**

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

15. Комисията разглежда предложенията на кандидатите в закрито заседание.

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

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

18. Комисията не допуска до участие кандидат, който е неизправна страна по сключен договор със „Софийски имоти“ ЕАД, или е страна по висящи съдебни и/или арбитражни производства, /в т.ч. изпълнителни дела/, заведени *от* и *срещу* дружеството.

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

20. Комисията проверява заявените от кандидатите данни и може да изисква писмено представяне на допълнителни доказателства за обстоятелствата, посочени в предложенията за участие, с кандидатите, класирани до трето място, като отлага конкурса и

определя срок за представянето им в рамките на деня на провеждането на конкурса.

21. 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 III, т. 8.

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

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

24. 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.

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

26. 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.

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

28. При неявяване на обявен за спечелил участник в срока по т. 27 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.

29. 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. 27. 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.

30. 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**

31. 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.24. В случай, че не е посочена банкова сметка – в срок от 7 /седем/ работни дни след писмено поискване от страна на участника.

32. 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.

33. 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.

34. Депозитът на участник не се връща при условията на т. 28 и т. 29 от раздел V.

### VII. Указания за участие

35. Краен срок за подаване на документи за участие в конкурса – ..., от 9:00 до 17:00 ч., в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД.

36. 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 „Софийски имоти“ ЕАД пликовете се обозначават с входящ номер.

37. В плика с изискващите се документи ценовата оферта се поставя в отделен запечатан и непрозрачен плик, с надпис: .../наименование на имота/.

38. При подаване на предложението, участникът получава удостоверителна бележка /сертификат за участие/, с която удостоверява правото си на участие в конкурса и в която се вписва входящия номер на предложението.

39. Подаденото по горепосочения ред предложение за участие в конкурса трябва да съдържа посочените в раздел IV, т. 8 документи. По преценка на кандидата, офертното предложение може да съдържа:

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

### VIII. Правен статут и състояние на имота

40. Имотът, предмет на настоящия конкурс е собственост на еднолично акционерно дружество с общинско имущество фирма „Софийски имоти“ ЕАД. Всички правомощия по владееене и ползване на имота се упражняват от дружеството самостоятелно.

41. Описание на имота: ...

• Адрес: гр. София, ...

• Собственост: „Софийски имоти“ ЕАД.

• Дейност към момента: ...

• Данни по кадастрална карта и ПУП: ...

• Местоположение на обекта:

- Описание на микрорайона: ...

- Инженерна инфраструктура: ...

- Комуникационно-транспортна достъпност: ...

- Описание на имота: ...

- Граници:

• Технически параметри ...

42. Фактическо състояние на имота и описание на ремонтно-възстановителните работи (при необходимост от извършването им): .....

*Забележка: За имоти, за които е необходимо извършване на основен ремонт, това обстоятелство е предвидено в експертната оценка на лицензирания оценител – предложената начална наемна цена е съобразена със състоянието на имота, към момента на отдаването му под наем.*

### IX. Изисквания към офертните предложения

43. Офертните предложения следва да отговарят на следните условия:

43.1. Месечна наемна цена не по-ниска от ... лв.

43.2. 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.

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

44.1. Подробно обосновано предложение за влягане на инвестиции в размер, съответстващ на експлоатационната цел.

44.2. Подробен инвестиционен план с конкретизация на инвестиционните намерения, относно необходимите за извършване ремонтно-възстановителни работи по т.42, сроковете за тяхната реализация и прогнозен размер на необходимите средства.

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

44.4. Други предложения.

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

45.1. Размер на наемната цена.

45.2. Размер на вложени инвестиции в обекта.

45.3. Липса на изпълнителни дела срещу него.

45.4. Други предложения, направени от кандидата.

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

#### **X. Класиране на участниците**

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

47. Предложението на комисията за класиране на участниците се представя за окончателно решение от Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД.

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

#### **XI. Прекратяване на конкурса**

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

50. 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.

51. 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.

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

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

ОБРАЗЦИ НА ДОКУМЕНТИ ЗА  
УЧАСТИЕ В КОНКУРСА



УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,

Заявяваме, че желаем да участваме в конкурсната процедура за избор на наемател на недвижим имот: ... /наименование на имота/, провеждана от „Софийски имоти“ ЕАД, при условията, обявени в тази документация и приети от нас.

Приемаме да се считаме обвързани от задълженията и условията, поети с офертата, до изтичане на 90 (деветдесет) дни от крайния срок за подаване на офертите.

Заявяваме, че ако процедурата по избор на наемател бъде спечелена от нас, до подписване на договора настоящото заявление ще представлява споразумение между нас и „Софийски имоти“ ЕАД, което ще бъде безусловно гарантирано от внесенят депозит за участие в конкурса.

Заявяваме, че ако конкурсът бъде спечелен от нас, в тридневен срок от подписване на договора за наем, ще довнесем депозит в размер на първоначално договореният месечен наем, служещ за гаранция по неговото изпълнение.

Ние приемаме, че изборът на наемател от „Софийски имоти“ ЕАД е единствено и изключително негово право и не подлежи на обжалване по целесъобразност.

Дата, ..... г.

ПОДПИС И ПЕЧАТ : .....

.....

/ име и фамилия, длъжност /

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Настоящото заявление е подадено от:

1. Наименование на участника: .....

1.1. Лични данни – ЕГН: ....., л.к. №: ....., изд. на ....., от МВР .....

(за физически лица)

2. Седалище и адрес на управление: .....

/ пощенски код, град/село, община, квартал, улица №/бл., ап. /

ЕИК: .....

Телефон: .....

Факс: .....

E-mail: .....

3. Адрес за кореспонденция: .....

/ пощенски код, град/село, община, квартал, улица №/бл., ап. /

4. Лице за контакти: .....

Телефон / факс: .....

5. Обслужваща банка: .....

6. IBAN, по който ще бъде възстановена депозита за участие: .....

7. Титуляр на сметката: .....

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаният:.....

*/име, презиме, фамилия/*

Адрес: гр. ....

л.к. №....., издадена от ..... на .....

ЕГН: ..... в качеството на .....

*/изписва се статута на лицето, което попълва декларацията/*

на.....

*/наименование на участника/*

**ДЕКЛАРИРАМ:**

1. Посетих локацията на имот: ... */наименование на имота/* 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.

Дата, ..... г.

ПОДПИС И ПЕЧАТ : .....

.....

*/име и фамилия, длъжност/*

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаният: .....

*/ име, презиме, фамилия /*

Адрес: гр. ....

л.к. № ..... издадена от ....., на .....

ЕГН: ....., в качеството на .....

*/ изписва се статута на лицето, което попълва декларацията /*

на .....

*/ наименование на участника /*

Във връзка с участието ми в конкурсна процедура за отдаване под наем на недвижим имот: ... */наименование на имота/*

**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.

Дата, ..... г.

ПОДПИС И ПЕЧАТ : .....

*/ име и фамилия, длъжност /*

ДО  
„Софийски имоти“ ЕАД

### ЦЕНОВА ОФЕРТА

За участие в конкурсна процедура за отдаване под наем на недвижим имот: ...  
*/наименование на имота/*

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,

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

- I. Предлагаме месечен наем в размер на: ... *(с думи)* 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 : .....

.....  
*/име и фамилия, длъжност/*

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаният:.....  
/ име, презиме, фамилия /

Адрес: гр. ....

л.к. №....., издадена от ....., на .....

ЕГН: ....., в качеството на .....

/ изписва се статута на лицето, което ползва декларацията /

на.....

/ наименование на участника /

**ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:**

1. Не съм неизправна страна по договор, сключен от мен /представляваното от мен дружество или едноличен търговец/ и „Софийски имоти“ ЕАД.

2. Не съм страна по висящи съдебни и/или арбитражни производства /в т.ч. изпълнителни дела/, заведени от или срещу „Софийски имоти“ ЕАД.

Дата, ..... г.

ПОДПИС И ПЕЧАТ : .....

.....  
/ име и фамилия, длъжност /

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаният: .....

*/ име, презиме, фамилия /*

Адрес: гр. ....

л.к. № ....., издадена от ....., на .....

ЕГН: ....., в качеството на .....

*/ изписва се статута на лицето, което попълва декларацията /*

на .....

*/ наименование на участника /*

Във връзка с участието ми в конкурсна процедура за отдаване под наем на недвижим имот: ... */наименование на имота/*

**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 предложението от нас начин на заплащане.

Дата, ..... г.

ПОДПИС И ПЕЧАТ : .....

.....

*/ име и фамилия, длъжност /*

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаният: .....

*/ име, презиме, фамилия /*

Адрес: гр. ....

л.к. № ....., издадена от ....., на .....

ЕГН: ....., в качеството на .....

*/ изписва се статута на лицето, което попълва декларацията /*

на .....

*/ наименование на участника /*

Във връзка с участието ми в конкурсна процедура за отдаване под наем на недвижим имот: ... */наименование на имота/*

**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./ да бъдат заплащани по партиди, оформени на името на:

.....

*/ наименование на участника /*

Дата, ..... г.

ПОДПИС И ПЕЧАТ : .....

.....

*/ име и фамилия, длъжност /*



**ДОГОВОР ЗА НАЕМ**

Днес, ....., в град София, между:

1. „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 831835134, със седалище и адрес на управление: град София, район „Оборище“, ул. „Московска“ № 15, и адрес за кореспонденция: град София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12, ет. 6, представлявано от Изпълнителния директор Добромир Бориславов, наричано за краткост в договора „НАЕМОДАТЕЛ“, от една страна, и от друга,

2. ...., наричано за краткост в договора „НАЕМАТЕЛ“, на основание решение № ... по протокол № ..... на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД, се сключи настоящия договор за наем за следното:

**I. ПРЕДМЕТ**

Чл.1. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване следния свой собствен недвижим имот: ... *(описание на имота)*, срещу което НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща наемна цена по реда и при условията, посочени в настоящия договор.

/2/ Предаването и приемането на имота от НАЕМОДАТЕЛЯ на НАЕМАТЕЛЯ се извършва по реда на чл. 5 с подробен приемо-предавателен протокол-опис 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 работи *(при необходимост от извършването им)*: .....

Чл.2. /1/ Имотът се предава за ползване на НАЕМАТЕЛЯ в съответствие с обичайното му предназначение към момента на сключване на настоящия договор, 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**

Чл.3. Настоящият договор се сключва за срок от ... 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 ..... *(посочва се цената с или без 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 месечната наемна цена.

/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 „Софийски имоти“ ЕАД.

/5/ Дължимите месечни наемни вноски, с изключение на тази по ал.2, се внасят най-късно до пето число на текущия месец, по една от следните сметки на НАЕМОДАТЕЛЯ:

• IBAN - BG94 FINV 9150 10BG N004 82, BIC код на банката – FINVBGSF, „Първа инвестиционна банка“ АД, ул. „Стефан Караджа“ №10, гр. София;

• IBAN - BG87 UNCR 7630 1007 5821 00, BIC код на банката - UNCRBGSF, „УниКредит Булбанк“ АД, гр. София, пл. „Света Неделя“ №7,  
или в касата на „Софийски имоти“ ЕАД - гр. София, ул. „Ген. Гурко“ № 12, ет. 6, стая №2, ако плащането е извън кръга на посочените в чл.3 от Закона за ограничаване на плащанията в брой.

/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 плащането на консумативни разходи за ползването на имота, предмет на настоящия договор, за потребени: ел.енергия, вода, топлиенергия 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 плащане 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-опис 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-опис 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 с опис 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-опис 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 накърняване на правата му.

9. Да не престава под наем изцяло или частично имота, да не го престоства 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 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, в което имота е бил оставен.

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

Чл.11./1/. Всички подобрения, в това число и тези които могат да се характеризират като основен ремонт в имота, извършени без изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, които след прекратяване действието на договора, не могат да бъдат вдигнати без същественото им повреждане или повреждането на имота, остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, без той да дължи стойността им на НАЕМАТЕЛЯ.

/2/. За подобренията, в това число и тези които могат да се характеризират като основен ремонт в имота, извън тези по реда на раздел IX от настоящия договор, които са извършени с изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, отношенията между страните се уреждат съгласно даденото съгласие в нарочно писмо или с анекс към договора.

/3/. Всички промени в имота, извън тези по ал.1 и ал.2, извършени без съгласието на НАЕМОДАТЕЛЯ, изразяващи се в строително-ремонтни работи и други дейности, които увреждат имота, подлежат на премахване от НАЕМАТЕЛЯ за негова сметка при прекратяване на договора за наем. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ откаже да отстрани извършените промени, същият дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение за нанесени щети в имота.

## VI. КОНТРОЛ

Чл.12. Контролът на поетите от НАЕМАТЕЛЯ задължения се осъществява от представители на НАЕМОДАТЕЛЯ или упълномощени от него лица.

## VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл.13./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.

/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 предизвестиято.

/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.14. 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.15./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, отопление и др. услуги по откритите на негово име партиди.

Чл.16./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.17./1/. При забава на плащането на наемните вноски в размера по чл.4, ал.1 от настоящия договор, НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на 0.5% (нула цяло и пет процента) 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.18. НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ, за всеки ден задържане на имота, след изтичане на срока за предаване на същия, обезщетение за ползване, размерът на което се определя от НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл.19. При прекратяване на договора, по вина на НАЕМАТЕЛЯ, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на обезщетение за реално претърпените вреди и пропуснати ползи.

Чл.20. При прекратяване на договора по вина на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМАТЕЛЯТ има право на обезщетение за реално претърпените вреди.

Чл.21. 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.22. /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.23./1/. *Забележка: При посочени от кандидата в офертното предложение ангажименти за влагане на инвестиции, с указан размер, срокове и начини на въвеждане на обекта в експлоатация, разгледани и приети от конкурсната комисия и одобрени от Съвета на директорите, същите се материализират 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/. Направените от НАЕМАТЕЛЯ подобрения в имота по реда на чл.23, ал.1, след

прекръпяване действието на договора, остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, без той да дължи стойността им на НАЕМАТЕЛЯ.

/4/ При неизпълнение на ангажимента за влягане на инвестиции, в размера и сроковете по ал.1, НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение в размер на 20 % 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.24. 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 отчаса за разрешаване пред компетентния граждански съд в Република България

Чл.25. 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 наемния договор с едностранно седемдневно писмено предизвестие, без да носи отговорност за предсрочното прекръпяване на договора.

Чл.26. За всички неуредени въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България.

Чл.27. 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.28. При зписване на настоящия договор за наем, всички разноски се поемат от НАЕМАТЕЛЯ.

Неразделна част от договора съставлява приемо-предавателен протокол-опис 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/