

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, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, район „Средец”, ул. „Ген. И. В. Гурко” № 12, ет. 6, e-mail: office@sofimoti.bg, представлявано от, наричано за краткост в договора „НАЕМОДАТЕЛ”, от една страна и от друга,

2. ПОСОЛСТВО НА ДЪРЖАВАТА КАТАР, регистрирано в регистър БУЛСТАТ към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код по БУЛСТАТ 176247709, със седалище и адрес на управление: гр.София, Столична община, район „Лозенец“, бул.“Джеймс Баучер“ № 100, представлявано от, наричано за краткост в договора „НАЕМАТЕЛ”,

на основание Решение № ... по Протокол № от на Столичен общински съвет, се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ

Чл.1./1/. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване следния свой собствен недвижим имот: **Сграда-резиденция с идентификатор 68134.407.50.1**, със застроена площ от **272 кв.м**, брой етажи: **3 /три/**, заедно с дворно място, съставляващо поземлен имот с идентификатор **68134.407.50**, начин на трайно ползване: за друг вид имот със специално предназначение и ползване, с площ от **734 кв.м**, находящи се на ул.“**Васил Априлов**“ № 4, гр.**София**, 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.

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 и/или липсата на съгласие по чл.10, т.4 от договора, както и 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 лв. /..... лева/, без ДДС. Върху сумата се начислява ДДС.

/12/. 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.

/13/. За обезпечаване на точното изпълнение на договора за наем, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ еднократния размер на месечната наемна цена като гаранционен депозит.

/14/. Внасянето на гаранционния депозит е дължимо към датата на подписване на настоящия договор по банкова сметка на „Софийски имоти“ ЕАД. Ако НАЕМАТЕЛЯТ не внесе гаранцията, договорът не се сключва.

/15/. Дължимите наемни вноски, с изключение на тази по ал. 2, се внасят най-късно до пето число на месеца за който се отнасят, по една от следните сметки на НАЕМОДАТЕЛЯ:

IBAN - BG94 FINV 9150 10BG N004 82, BIC код на банката – FINVBGSF, „Първа инвестиционна банка“ АД,

IBAN - BG87 UNCR 7630 1007 5821 00, BIC код на банката - UNCRBGSF, „УниКредит Булбанк“ АД

/16/. НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ определената от компетентните общински органи такса за 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.

/17/. 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, като във всички случаи актуализираният размер на наемната цена, не може да бъде по-малък от предходния. 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.

/18/. НАЕМАТЕЛЯТ дължи заплащането на консумативни разходи за ползването на имота по чл. 1, ал. 1 за потребени електрическа енергия, вода, топлоенергия и др., по открити на негово име партии в експлоатационните дружества.

/19./ В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ едновременно сума за такса битови отпадъци и наем и направеното плащане не е достатъчно да покрие тези задължения, погасяването на дълга се извършва в следната поредност, независимо от основанията, посочено в платежните документи на НАЕМАТЕЛЯ: първо дължима ТБО и второ – наем. Когато остатъкът не може да покрие размера на дължимия наем, същият остава изискуем в сроковете по ал.5.

/10/. При наличие на задължения на НАЕМАТЕЛЯ към момента на прекратяване на настоящия договор за заплащане на наемни вноски, законна лихва за забава на плащане на наемни вноски, такса за битови отпадъци (ТБО) и консумативни разходи за ползване на имота, същите се погасяват от депозита по ал. 3 в следната поредност: консумативни разходи, ТБО, лихва за забава 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, ал. 1 имот в срок до 3 /три/ работни дни, считано от плащането на първата месечна наемна вноски и депозита по чл. 4, ал. 3 с подробен приемо-предавателен протокол-опис за фактическото състояние на имота.

/2/. В случай, че **НАЕМОДАТЕЛЯТ** е заплатил първата наемна вноски, ведно с гаранционния депозит, но не се яви да приеме имота или при отказ да подпише приемо-предавателния протокол-опис за фактическото състояние на имота, последният 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 служителите на **НАЕМАТЕЛЯ**.

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 получи наемната цена по чл. 4, ал. 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 съгласува проекти, скици, схеми и др. документация, необходими за извършване на подобрения и текущи ремонти.

Чл.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да осигури на **НАЕМАТЕЛЯ** и неговите служители свободно и безпрепятствено ползване на имота по чл. 1, ал. 1 от договора.

Чл.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ или упълномощени от него лица има право на достъп до наетия имот за упражняване на контрол по време на неговото стопанисване, както и за установяване на извършени 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 месечната наемна цена по чл.4, ал.1 и сумата по чл.4, ал.6 в уговорените с настоящия договор срокове и размер.

3. Да извършва за своя сметка текущите ремонти в имота, в т.ч. отстраняване на повреди в имота, които се дължат на обичайната му употреба, регулярна поддръжка и почистване на имота и прилежащите части, периодична поддръжка и профилактика на ВиК, електросистемите и технологичното оборудване.

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

5. Да не извършва подобрения в имота, основен ремонт и др. промени, без изричното писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, материализирано и чрез

предварително съгласуване на проекти, скици, схеми и др., ако са изискуеми такива.

6. Да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ екземпляр от всички одобрени от компетентните държавни и/или общински органи строителни книжа / в т.ч. проекти, скици, схеми, разрешения, становища, удостоверения и др./, касаещи отдадения под наем имот /или обекти, разположени в него.

7. Да осигурява охрана на имота и опазване на имуществото в него.

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

9. Да организира регулярното почистване на отводнителните шахти и трасета в имота от паднали от дървесната растителност листа и клони.

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

11. Да не преотдава под наем изцяло или частично имота, да не го преотстъпва или да не го ползва съвместно с трети лица, без съгласието на НАЕМОДАТЕЛЯ.

12. 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.

13. Да спазва нормите за опазване на околната среда от вредни емисии /шум, запрашеност и др./ при експлоатирането на имота.

14. НАЕМАТЕЛЯТ носи пълна отговорност за спазване на хигиенните изисквания и нормативи при ползването на наетия имот.

15. При работа или при съхраняване на лесно запалими и горими материали и стоки, НАЕМАТЕЛЯТ носи пълна отговорност по противопожарна охрана.

16. Да заплаща всички глоби, такси и други плащания, свързани с ползването на наетия имот, налагани от съответните контролни органи.

17. 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 доказване на състоянието на имота.

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

Чл.11./1/. За всички подобрения в имота, извършени по време на действие на договора за наем с изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ дадено по реда на чл.10, т.5, отношенията между страните се уреждат с подписване на анекс към договора.

/2/. Всички подобрения, които след прекратяване действието на договора, не могат да бъдат вдигнати без същественото им повреждане или повреждането на имота, остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, като същият не дължи на НАЕМАТЕЛЯ възстановяване на разходите за направените подобрения нито по време на действие на договора за наем, нито след неговото прекратяване /с изтичане на срока на договора или предсрочно/, освен ако с анекса по ал.1 не е уговорено друго.

/3/. При необходимост от извършване на основен ремонт в наетия обект по време на действието на договора за наем е задължително съгласието на НАЕМОДАТЕЛЯ, като отношенията между страните се уреждат с анекс към договора за наем.

/4/. Всички промени и подобрения в имота, 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 и възстановяване на имота в първоначалния вид, 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.

/5/. Всички промени и подобрения в имота, извършени без одобрена строителна документация и/или в нарушение на нормативната уредба, подлежат на премахване от НАЕМАТЕЛЯ за негова сметка и възстановяване на имота в първоначалния вид, в 30 /тридесет/ дневен срок след получаване на покана от НАЕМОДАТЕЛЯ. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ не премахне извършените промени и/или подобрения, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да възложи това на трето лице, като НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ възстановяване на извършените разходи в двоен размер.

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 в следните случаи:

1. Изтичане срока на договора.
2. Неплащане на първата наемна вноски, в срока по чл.4, ал. 2.
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. В този случай НАЕМОДАТЕЛЯТ дава на НАЕМАТЕЛЯ подходящ срок за плащане на задължението му с предупреждение, че след изтичане на срока при неплащане предизвестиято ще произведе правно действие и договорът за наем се прекратява.

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

1. При констатирано пълно или частично неплащане на дължими суми по чл. 4, ал. 6 и/или чл. 4, ал. 8 от договора, продължило повече от два месеца;

2. Съгласно §-6 от ДР на ЗПСК, при приватизация на дружеството-наемодател или при възлагане извършването на действия на разпореждане с имота, предмет на настоящия конкурс, в изпълнение на Решение на СОС.

3. При лошо стопанисване на имота, в т.ч.:

- Неспазване на хигиенните изисквания и нормативи в наетия имот;
- Неподдържане на имота в добро техническо състояние и др.

4. При извършване на подобрения в имота, основен ремонт, преустройства и други промени в имота, без изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, включително без предварително съгласуване на проекти, скици, схеми и др., ако са изискуеми такива.

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

/5/. При забава за плащането на наемната цена в пълен или частичен размер, продължило повече от 2 /два/ месеца от датата на падежа, настоящият договор прекратява автоматично своето действие в деня, следващ датата на изтичане на двата месеца забава от падежа, без да е необходимо изпращане от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ на предизвестие или уведомление. В този случай НАЕМАТЕЛЯТ следва да предаде държането на имота на НАЕМОДАТЕЛЯ в деня, следващ прекратяването на действието на договора. След този срок бившият наемател ще се

счита за самонастанил се и като правна последица НАЕМОДАТЕЛЯТ може да потърси правата си по законоустановения ред.

/6/. Разпоредбата на предходната алинея може да не породви правно действие, при наличие на изрично писмено съгласие от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ и уреждане на отношенията между страните по повод забавата.

Чл.14. При неизпълнение на задълженията на всяка от страните по настоящия договор, изправната страна може да го прекрати 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 държането на имота с двустранно подписан приемо-предавателен протокол, в който се отразяват следните обстоятелства:

1. Датата, на която се прекратява действието на договора и датата на фактическо предаване на държането на наетия имот.

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 последните документи за изплатените суми за ток, вода, отопление и др. услуги по откритите на негово име партиди.

VIII. ОТГОВОРНОСТ И САНКЦИИ

Чл.16./1/. При забава на плащането на наемните вноски в размера по чл.4, ал.1 от настоящия договор, НАЕМАТЕЛЯТ дължи законна лихва върху месечната наемна цена за всеки просрочен ден, считано от датата на падежа на съответната наемна вноска до заплащането ѝ.

/2/. При дължима лихва за забава 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.17. НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ, за всеки ден задържане на имота, след изтичане на срока за предаване на същия, обезщетение за фактическо ползване, в двукратния размер на дневната наемна цена.

Чл.18. При прекратяване на договора, по вина на НАЕМАТЕЛЯ, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на обезщетение за реално претърпените вреди и пропуснати ползи.

Чл.19. При прекратяване на договора по вина на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМАТЕЛЯТ има право на обезщетение за реално претърпените вреди.

Чл.20. Обезщетенията по чл.18 и чл.19 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.21./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. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.22. Страните решават възникналите спорове по изпълнението на настоящия договор първо помежду 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.23. За всички неуредени въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България.

Чл.24. Всички писма, покани, сведения и др. писмени документи между страните се считат за надлежно връчени с изпращането им на посочените от страните адреси за кореспонденция, в т.ч. електронни адреси, като не намирането на лицето на посочения адрес не засяга редовността на връчването.

Настоящият договор се изготви и подписа в два еднообразни екземпляра, успоредно на български и на английски език - по един за всяка една от договарящите страни. В случай на спор по тълкуването на договора, приложим е текстът на български език.

НАЕМОДАТЕЛ:

НАЕМАТЕЛ:

.....

.....

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

