

**„СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД**

**КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

**НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ: Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.2 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор**

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

на конкурсна документация за отдаване под наем  
на недвижим имот:

**Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.2 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор**

### **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:

**Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.2 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор.**

2. Конкурсът се провежда в изпълнение на Решение № .... по Протокол № .... от ..... г. на Столичен общински съвет и Решение № 1 по Протокол №.....от ..... г. на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД.

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

3. Дата на провеждане на конкурса:..... г.

4. Начален час на конкурса: **10.00 часа.**

5. Място на провеждане на конкурса: в сградата на „Софийски имоти“ ЕАД - гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12, ет.6.

6. Начална месечна наемна цена, в размер на **360.00 € (триста и шестдесет евро)** без ДДС.

7. Размер на депозита: **360.00 € (триста и шестдесет евро)**, който се внася по посочената банкова сметка на „Софийски имоти“ ЕАД:

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

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

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

9. 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 - заверено копие или извадка от ТР на АВ; удостоверение за актуално правно състояние за неперсонифицираните лица (граждански дружества по ЗЗД) и юридическите лица с нестопанска цел, издадено от съответния съдебен регистър или регистър към АВ – заверено копие; удостоверение за актуално правно състояние от съответния регистър за всички кандидати, участващи чрез други правноорганизационни форми – заверено копие.

д/ справка от Камарата на частните съдебни изпълнители за наличие или липса на изпълнителни дела срещу кандидата, издадена до седем дни преди подаване на заявлението за участие в конкурса – оригинал;

е/ актуално удостоверение от ТД на НАП за наличие или липса на задължения на основание чл.87, ал.6 от ДОПК – заверено копие или електронен административен документ;

ж/ документ за представителна власт, в случай че участието е чрез пълномощник – оригинал;

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

и/ 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;

й/ ценова оферта, съгласно Образец № 4, поставена в самостоятелен запечатан непрозрачен плик, с надпис: „**Ценова оферта**”. В случай, че кандидатът предоставя инвестиционно предложение за имота, предмет на конкурса, същото следва да бъде приложено към ценовата оферта в същия запечатан, непрозрачен плик;

к/ 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;

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

м/ декларация – съгласие, съгласно Образец №7, за заплащане на текущите разходи за поддръжка и експлоатация на обекта /в т.ч. ел.енергия, вода и др./ по партиди, оформени на името на кандидата.

н/ декларация за съгласие за обработване на лични данни.

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 някой 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 до – ..... г., в деловодството на „Софийски имоти” ЕАД **от 9:00 до 16:00 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 в прозрачен плик.

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

19. 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.

20. 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.

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.9 и/или документите не са подписани от кандидата и/или ценовата оферта не отговаря на изискванията по раздел III, т.9, б..й.

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 и третия по ред участник, отговарящ на конкурсните условия.

25. Съветът на директорите възлага на Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД и на Председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД да сключат 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/или при отказ за сключване на договор за наем, депозитът внесен от него се задържа. В този случай, класираният от Съвета на директорите на второ място кандидат е длъжен да се яви в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД за сключване на договор в едноседмичен срок от получаване на писмена покана.

29. При неявяване на обявения за спечелил на второ място участник в срок по т. 28 и/или при отказ за сключване на договор за наем, депозитът внесен от него се задържа. В този случай класираният на трето място кандидат е длъжен да се яви в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД за сключване на договор в едноседмичен срок от получаване на писмена покана.

30. При неявяване на класирания на трето място участник в посочения срок и/или отказ за сключване на договор за наем, депозитът внесен от него се задържа и конкурсът се прекратява със заповед на Изпълнителния директор.

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

#### **V. Депозитни вноски**

32. 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.

33. Депозитната вноска на спечелилия участник при подписан договор не се

възстановява, а се трансформира в гаранционен депозит за обезпечаване на точното изпълнение на договора за наем. Гаранционният депозит се допълва до двукратния размер на договорената месечна наемна цена при условията на проекта за договор за наем.

34. Депозитната вноска на класирания на второ, респ. на трето 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 решение на Съвета на директорите за приключване на конкурса, по посочена от него банкова сметка.

35. Депозитът на участник не се връща при условията на т. 28 и т. 29 и т.30 от раздел IV.

#### **VI. Указания за участие**

36. Краен срок за подаване на документи за участие в конкурса – ..... г., от 9:00 до 16:00 ч., в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД.

37. Документите се подават в запечатан непрозрачен плик, върху който е надписано името на участника и наименованието на имота: **Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.2 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор, без друга маркировка. При подаване в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД, пликите се обозначават с входящ номер.**

38. В плика с изискващите се документи, ценовата оферта се поставя в отделен запечатан и непрозрачен плик, с надпис: „**Ценова оферта**“. В случай, че кандидата предоставя инвестиционно предложение за имота, предмет на конкурса, същото следва да бъде приложено към ценовата оферта в същия запечатан, непрозрачен плик.

39. 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.

40. Подаденото по горепосочения ред предложение за участие в конкурса трябва да съдържа посочените в раздел III, т.9 документи. По преценка на кандидата, офертното предложение може да съдържа:

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

#### **VII. Правен статут и фактическо описание на имота**

41. Имотът, предмет на настоящия конкурс, е собственост на „Софийски имоти“ ЕАД..

42. Описание на имота: **Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.2 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор**

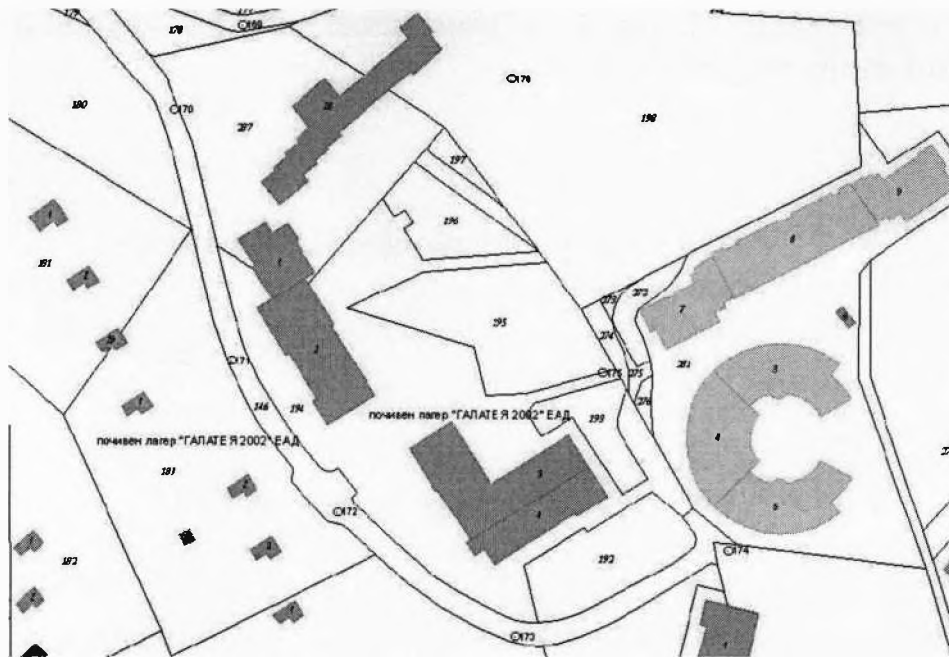
• **Адрес:** гр. Обзор, район „Южен плаж“, местност „Мешелика“, ул. „Черноморска“ №14.

• **Собственост:** „Софийски имоти“ ЕАД.

• **Статус:** Имотът не е отдаден под наем

• **Данни по кадастрална карта и ПУП:** Блок 2 – сграда с идентификатор 53045.503.0.28; Блок 3 – сграда с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.2; Столова и тераса с идентификатори 53045.503.194.3 и

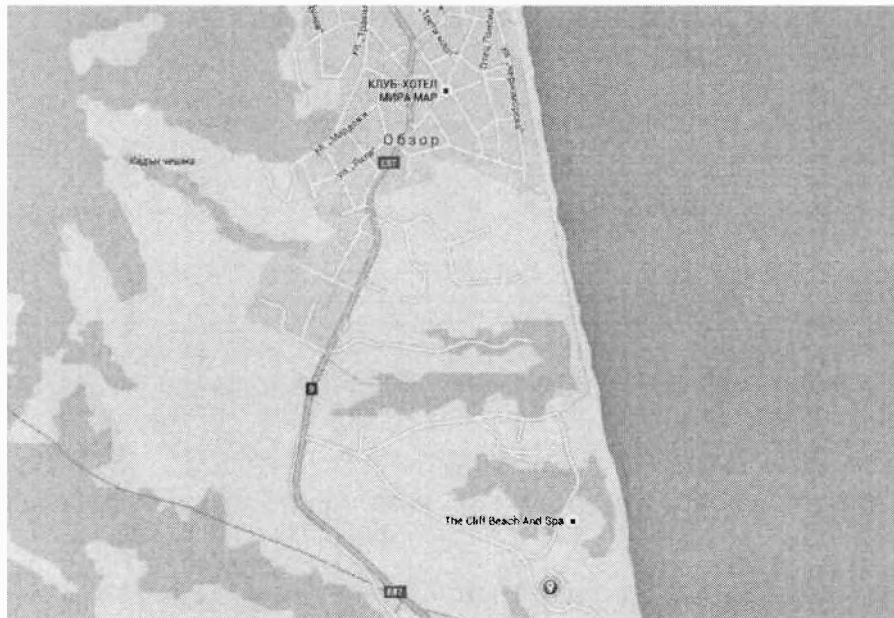
53045.503.194.4, по кадастралната карта на гр. Обзор, общ. Несебър, обл. Бургас



• **Местоположение на имота:**

В южна посока от гр. Обзор, район "Южен плаж", местност "Мешелика".

Гр. Обзор се намира в източна България. Разстоянието от тук до столицата София е 440 км, до Пловдив-328 км, до Варна-60 км, до Бургас-74 км.



• **Описание на микрорайона:**

Град Обзор се намира на границата м/у Бургаска и Варненска област. Разположен е в залив, който започва на север от нос св. Атанас, а на юг достига до Еминската планина. За превръщането на града в перспективен курорт допринася невероятната комбинация м/у море и планина

• **Инженерна инфраструктура:**

В имота има изградени три слънчеви инсталации, които осигуряват топла вода за комплекса. В същия са реализирани паркоустройствени проекти с алейна мрежа,

паркови елементи и парково осветление, с изградени спортни игрища и площадки. Имотът е електрифициран и ограден с метални огради, за същия има реализиран градоустройствен проект.

• **Комуникационно-транспортна достъпност:**

Град Обзор е свързан чрез автобусен транспорт с повечето големи градове в България. Има редовни автобусни линии от Варна, София, Бургас, Хасково, Пловдив, Сливен и др.

• **Технически параметри**

**БЛОК № 2:** Сграда с идентификатор 53045.503.0.28 на три етажа, със застроена площ 712 кв.м и разгъната застроена площ 2136 кв.м.

**БЛОК № 3:** Сграда с идентификатор 53045.503.194.1 на два етажа, със застроена площ 285 кв.м и разгъната застроена площ 570 кв.м, и сграда с идентификатор 53045.503.194.2 на три етажа, със застроена площ 661 кв.м и разгъната застроена площ 1983 кв.м.

**Столова-кухня:** Сграда с идентификатор 53045.503.194.3 на два етажа, със застроена площ 787 кв.м и разгъната застроена площ 1574 кв.м, и сграда с идентификатор 53045.503.194.4 на един етажа, със застроена и разгъната застроена площ 422 кв.м.

43. Фактическо състояние на имота:

**БЛОК № 2:**

Сградата се състои от едно тяло на два етажа с частичен сутерен от западната страна, излизащ директно на терена, общата дължина на сградата е около 70 м. Сутеренът съдържа: четири лекарски кабинета, три от които имат собствени санитарни възли, бойлерно помещение и два склада. Партерът /първи етаж/ съдържа: входно фоайе с коридори, осем спални помещения, общ санитарен възел, три стаи със собствен санитарен възел. Всяка стая има собствена тераса. Вторият етаж е идентичен с първия.

Конструкция-скелетна стоманобетонена. Строителството на сградата е извършено през 70-те години

**СПАЛЕН БЛОК № 3:**

Сградата се състои от едно тяло на два етажа и висок сутерен от южната страна, излизащ директно на терена. Сутеренът съдържа: девет стаи, битови помещения, бойлерно помещение, помещение за главно ел.табло и склад. В южната страна на сутерена е вграден трафопост.

Партерът (първи етаж) съдържа: входно фоайе с коридори, 16 спални помещения, общ санитарен възел, стая за ръководител със собствен санитарен възел и малко помещение за ел. табло Всяка стая има собствена тераса Вторият етаж е идентичен с първия, с изключение на това, че фоайето е по-малко и спалните помещения са 17 броя.

Конструкция-скелетна стоманобетонна. Строителството на сградата е извършено през 70-те години.

**СТОЛОВА С КУХНЯ:**

Сградата е с Г-образна форма, като горната част с дължина около 32 м., а долната /южна/ част е с дължина около 42 м Сградата се състои от сутерен, който поради денивелацията на терена излиза на юг като надземен етаж, плюс още един етаж с конструктивна височина 3,50 м.

Кухнята съдържа топла кухня със зона за сладкарска кухня и зона за рязане на хляб,



три подготвителни помещения, две умивални с общо помещение за смет със самостоятелен изход в стопанския двор, помещение за персонала, входно преддверие със стълбище и подежник за връзка със сутерена. Сутеренът на кухнята съдържа: коридор, битови помещения за персонала, пет склада, три хладилни камери, стълбище и подежник за връзка с партера - Столовата представлява голяма зала, като пред нея от юг и запад има обширна тераса, по-голямата част от която е покрита. От източната страна има преддверие с обширни умивални и тоалетни. Две широки стълби свързват терасата с терена. Сутеренът на столовата съдържа: голяма зала /под терасата/, пет стаи със собствен изход, общи санитарни възли, две работилници, две складови помещения и инсталационно помещение под тоалетните на столовата

Конструкция:

Скелетна стоманобетонна. Строителството на сградата е извършено през 70-те години. Имотът се нуждае от влагане на значителен обем инвестиции в ремонтни дейности.

### **VIII. Изисквания към офертните предложения**

44. Офертните предложения следва да отговарят на следните условия:

44.1. Месечна наемна цена не по-ниска **360.00 € (триста и шестдесет евро)** без ДДС.

44.2. 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.

44.3. Съгласие за ползване на имота за договорения срок с възможност за прекратяване на договора за наем с едномесечно предизвестие, в следните случаи:

44.3.1. 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.

44.3.2. Решение на СОС /СОАПИ/, свързано с приватизация на дружеството-наемодател.

45. По преценка на кандидата, офертните предложения, изготвени в свободна форма, могат да съдържат и:

45.1. Подобен инвестиционен план съответстващ на експлоатационната цел на обекта, с конкретизация на инвестиционните намерения, които ще се извършат за сметка на наемателя, срокове за тяхната реализация и прогнозен размер на необходимите средства.

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

45.3. Други предложения.

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

46.1. Размер на наемна цена.

46.2. Предложение за извършване на подобрения в имота, за сметка на наемателя

46.3. Липса на изпълнителни дела срещу него и публични задължения на кандидата.

46.4. Други предложения, направени от кандидата.

*Преференции: При разни други условия, досегашен наемател на имота, предмет на конкурса, ползва преференции при класирането на участниците в конкурса, ако наемателят е държал имота повече от 3 години, поддържал е и стопанисвал имота в добро състояние и към датата на обявяване на конкурса няма задължения към дружеството по повод ползването на имота.*

**IX. Класиране на участниците**

47. Конкурсната комисия класира кандидатите в конкурса по посочените в раздел VIII критерии и преференции за кандидатите, за които е приложимо.

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

49. По своя преценка Съветът на директорите на дружеството може да изисква от участниците да представят допълнения и/или изменения на предложенията им съобразно целите на конкурса, както и да проведе преговори с кандидатите, класирани до трето място. Класирането и изборът в този случай се извършват въз основа на допълнените и/или изменените предложения.

50. 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**

51. Конкурсът приключва с избор на участник, спечелил при условията на раздел IV на настоящите правила.

52. 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.

53. В случай на неявяване за сключване на договор на класиран участник в посочения в отправеното му уведомление срок или при отказ от негова страна да подпише договора и няма други класирани участници на второ, респ. на трето място, конкурсът се прекратява със заповед на Изпълнителния директор.

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

55. 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, пречатващи сключването на договор.

Утвърдена с Решение № ... по Протокол № .....от ..... г.  
на Столичен общински съвет.

**ОБРАЗЦИ НА ДОКУМЕНТИ ЗА  
УЧАСТИЕ В КОНКУРСА**

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Настоящото заявление е подадено от:

1. Наименование на участника: .....

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

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: .....

Длъжност: .....

Телефон / факс: .....

5. Обслужваща банка: .....

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

7. Титуляр на сметката: .....

Заявяваме, че желаем да участваме в конкурсна процедурата за избор на наемател на недвижим имот: **Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.1 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор, провеждан от „Софийски имоти“ ЕАД, при условията, обявени в тази документация и приети от нас.**

Приемаме да се считае 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, към датата на подписване на договора за наем ще довнесем депозит в двукратен размер на наемната цена достигната на проведения конкурс, 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 /

**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: **Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.1 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор 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 имота, предмет на настоящия конкурс.

Дата, ..... г.

Подпис и печат :.....

.....  
/ име и фамилия, длъжност /

**Образец №3**

**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: **Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.1 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор**

**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 посещения от мен имот.

3. Съгласно Закона за защита на личните данни, давам изричното си съгласие предоставените от мен лични данни да бъдат ползвани от „Софийски имоти“ ЕАД за целите на конкурса и вероятни последващи наемни правоотношения.

Дата, ..... г.

Подпис и печат :.....

.....

/ име и фамилия, длъжност /

**Образец №4**

**ДО „Софийски имоти“ ЕАД**

**ЦЕНОВА ОФЕРТА**

За участие в конкурсна процедура за отдаване под наем на недвижим имот:

**Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.1 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,**

След запознаване с документацията за участие в конкурс за наем на недвижим имот: **Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.1 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор,** условията на проекта за договор и извършеният оглед на място, предлагам да наема имота, при следните финансови условия:

I. Предлагам месечна наемна цена в размер на: .....  
(.....) EUR без ДДС,  
/с думи/

II. Предлагам 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 месечният 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, че приемете моето предложение, съгласен съм приложеният проект на договор към конкурсната документация да бъде съобразен с указаната по-горе схема за разплащане, както и да довнеса депозита по договора за наем, съобразно посочените в него условия.

III. Заявявам, че ако бъде определен за НАЕМАТЕЛ на посочения по-горе имот, желая да използвам същия за .....

Съгласен съм валидността на моето предложение да бъде 90 (деветдесет) дни от крайния срок за получаване на офертите и ще остане обвързващо за мен и може да бъде прието по всяко време преди изтичане на този срок.

До сключване на договора за наем, настоящата оферта заедно с писменото потвърждение от Ваша страна и поканата за подписване на договор, формират обвързващо споразумение между мен/представяваното от мен дружество и "Софийски имоти" ЕАД.

Дата, ..... Г.

Подпис и печат : .....

.....  
/ име и фамилия, длъжност /



Образец №5

**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, ЧЕ:**

1. Не съм неизправна страна по договор, сключен от мен /представяваното 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 /

Образец №6

## 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: **Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.1 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор**

## 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 мен 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: **Бивша УПБ в гр. Обзор, представляваща Спален блок 2 - сграда с идентификатор 53045.503.0.28 със застроена площ 712 кв.м, Спален блок 3 - сгради с идентификатори 53045.503.194.1 и 53045.503.194.1 със застроена площ 946 кв.м и столова с кухня и тераса със застроена площ 1209 кв.м, находящи се на ул. „Черноморска“ №14, гр. Обзор**

**ДЕКЛАРИРАМ:**

1.В случай, че бъда избран за наемател на недвижимия имот, изразявам съгласие: текущите разходи за поддръжка и експлоатация на имота /в т.ч. ел.енергия, вода, топлоенергия и др./ да бъдат заплащани по партиди, оформени на името на:

.....

/ наименование на участника /

2. В случай, че бъда избран за наемател на недвижимия имот, изразявам съгласие да заплащам ТБО за имота, определена по реда на НАРЕДБА за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

3.Запознат съм с размера на такса битови отпадъци дължима за недвижимия имот, който за предходната/настоящата година **82.83 € (осемдесет и две евро и осемдесет и три евроцента) / 162.00 лв. (сто шестдесет и два лева)** без ДДС както и че, същият подлежи на актуализация всяка година съгласно НАРЕДБА за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

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, адрес на управление и адрес за кореспонденция: град София, район „Средец”, ул. „Ген. Й. В. Гурко” № 12, ет. 6, представлявано от ..... - Изпълнителен директор и ..... – Председател на Съвета на директорите, наричано за краткост в договора НАЕМОДАТЕЛ, от една страна, и от друга,

2. .... с електронен адрес ....., наричано за краткост в договора „НАЕМАТЕЛ”,

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 - ....., 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 10 /десет/ години и влиза в сила от датата на подписването му.

### III. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

**Чл.4. /1/.** НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ месечна наемна цена в размер на...../...../ EUR без ДДС, от която: за сграда/и ..... (.....) EUR, върху която сума се дължи ДДС и за терен ..... (.....) EUR, върху която сума не се начислява ДДС.

**/2/.** За обезпечаване на точното изпълнение на договора за наем, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ годишния размер на наемната цена като гаранционен депозит.

**/3/.** За гаранционен депозит по предходната разпоредба се ползва сумата, внесена като депозит от НАЕМАТЕЛЯ за участие в конкурсната процедура, допълнен до размера по ал.1, без ДДС. Довнасянето на гаранционния депозит е дължимо към датата на подписване на настоящия договор по банкова сметка на „Софийски имоти” ЕАД. Ако НАЕМАТЕЛЯТ не внесе гаранцията в указания размер, договорът не се сключва.

**/4/.** За подготовка на ползването на отдавания под наем обект, свързана с набавяне с необходимите документи за дейността и/или извършване на други фактически действия за

функциониране на наетия обект по предназначение, НАЕМАТЕЛЯТ не дължи заплащане на наемната цена за първите 12 (дванадесет) месеца на договора.

**/5/. НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща първата дължима наемна вноска до пето число на месеца, следващ месеца, в който изтича срока по ал.4, в размер, съобразен с броя на дните до края на предходния месец.

**/6/. Дължимите** наемни вноски, с изключение на тази по ал. 5, се внасят най-късно до пето число на текущия месец, по предложената схема на разплащане (*попълва се съобразно предложената от наемателя в „Ценова оферта“- образец № 4 от конкурсната документация, схема за разплащане на наема*), по следната сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ:

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

**/7/. 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 заплати дължимата сума за ТБО за предходната година в офиса или по сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ.

**/8/. 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.

**/9/. НАЕМАТЕЛЯТ** дължи заплащането на консумативни разходи за ползването на имота по чл. 1, ал. 1 за потребени електрическа енергия, вода, топлоенергия 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.

**/10/. При наличие** на задължения на НАЕМАТЕЛЯ към момента на прекратяване на настоящия договор за заплащане на наемни вноски, неустойки, такса за битови отпадъци (ТБО) и консумативни разходи за ползване на имота, същите се погасяват от депозита по ал. 2 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, ал. 1 имот в срок до 3 /три/ работни дни, считано от плащането на депозита по чл. 4, ал. 2 и ал. 3 с подробен приемо-предавателен протокол-опис за фактическото състояние на имота.

В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ е заплатил гаранционния депозит в размера по чл.4, ал.3 без ДДС, 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, за което се съставя констативен протокол от служители на „Софийски имоти“ ЕАД.

**/3/. 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. 2 и ал. 3 от договора;

2. Да получава определената в чл.4, ал.1 наемна цена и сума по чл. 4, ал. 7 в уговорените с настоящия договор срокове и размери;

3. Да индексира цената на наема и актуализира гаранционния депозит, съгласно чл. 4, ал. 8 от договора;

4. Да бъде осведомяван от НАЕМАТЕЛЯ за направените разходи и дължимите плащания по чл. 4, ал. 9.

5. Да откаже на НАЕМАТЕЛЯ извършването на ремонти и подобрения в имота, предмет на договора за наем, без изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, материализирано и чрез предварително съгласуване на проекти, скици, схеми и др., ако са изискуеми такива.

6. Да съгласува проекти, скици, схеми и др. документация, необходими за извършване на договорените за изпълнение инвестиции, подобрения и ремонти.

7. Да получи от НАЕМАТЕЛЯ 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/.

**Чл.7.** НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да осигури на НАЕМАТЕЛЯ 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 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, по реда на 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.7 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 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, в т.ч. документите по чл.4, ал.4.

7. Да открие на свое име партиди в експлоатационните дружества и да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ номерата на партидите и паролите към тях, в 14 (четиринадесет) 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.

8. Да заплаща за своя сметка консумативните разходи за ползване на имота, съгласно чл.4, ал.9 от договора.

9. Всички необходими документи по охраната, безопасността и законното функциониране на наетия имот, са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и са негово задължение, като разходите не се приспадат от наема. Снабдяването с необходимите документи, с които трябва да разполага НАЕМАТЕЛЯ за извършване на съответната дейност, е негово задължение и за негова сметка.

10. Да уведомява незабавно НАЕМОДАТЕЛЯ за посегателства от трети лица спрямо собствеността му или други действия или бездействия, свързани с накърняване 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, като се задължава да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ копие от разрешение от РИОСВ за дейността, която развива в наетия имот, ако това е необходимо, в срок от един месец от получаването му.

14. 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 един месец от получаването му.

15. При работа или при съхраняване на лесно запалими и горими материали и стоки, НАЕМАТЕЛЯТ носи пълна отговорност по противопожарна охрана и се задължава писмено да уведоми органите на ПБЗН към съответната регионална дирекция 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.

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 чрез подписване на анекс към договора.

/2/. Всички подобрения, 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, 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/.

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

/4/. Всички промени 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 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 подобрения в имота, направени в резултат на инвестиционните намерения на НАЕМАТЕЛЯ по реда на раздел IX от настоящия договор, са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, като при прекратяване на договора за наем остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, без той да дължи стойността им на НАЕМАТЕЛЯ.

## 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. Взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.
3. Прекратяване/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. 6 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. 7 и/или чл. 4, ал. 9 от договора, продължило повече от два месеца;

2. Съгласно §-6 от ДР на ЗПСК, при приватизация на дружеството-наемодател или при вземане на решение на СОС за извършване на разпоредителна сделка с имота, предмет на настоящия договор.

3. При лошо стопанисване на имота:

- неспазване на хигиенните изисквания и нормативи в наетия имот;
- не поддържане 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, материализирано и чрез 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 предизвестията.

*/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 реализира правата си по чл. 16 от настоящия договор.

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

*/7/.* В случаите по ал.1, т.3 правоприемниците на наемателя: ликвидационният орган, наследниците, настойникът, попечителят и др. уведомяват НАЕМОДАТЕЛЯ за тези обстоятелства в 14-дневен срок от настъпване на събитието и освобождават наетия имот. При липса на доброволно освобождаване на наетия имот, НАЕМОДАТЕЛЯТ може да осъществи правата си по чл. 16 от настоящия договор.

*/8/.* Настоящият договор може да бъде удължен еднократно със срока, договорен в чл. 4, ал.4, в който НАЕМАТЕЛЯТ не дължи заплащане на наемната цена, в случай, че не е налице противопоставяне от нито една от страните в едномесечен срок преди изтичане срока на договора по чл. 3.

**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.

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.

**Чл.16./1/.** При отказ на НАЕМАТЕЛЯ да предаде държането на имота, независимо какви са основанията му за това, с настоящата клауза същият изрично и безусловно се съгласява, че НАЕМОДАТЕЛЯТ има право самостоятелно, без съдействието на орган на властта и без изрично съдебно, прокурорско или каквото и да е друго решение или друг акт на съдебната власт, да вземе едностранно държането 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 се съставя протокол, в който се описва състоянието на имота и оборудването в него.

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

*13/*. НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност за наличните в имота движими вещи, собственост на НАЕМАТЕЛЯ и/или на трети лица и не му/им 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 всяка неизплатена месечна наемна вноска или част от нея, за всеки просрочен ден, считано от датата на падежа на съответната наемна вноска до заплащането ѝ, но не повече от датата на прекратяване на договора.

*12/*. При дължимата 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.6, като в случай че не изпълни задължението си, същото може да бъде изискуемо преди прекратяване действието на договора.

*13/*. При забава на плащане на дължимата 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.

*12/*. 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.

*12/*. 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.

*13/*. Направените от НАЕМАТЕЛЯ подобрения в имота по реда на ал.1, след прекратяване действието на договора, остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, без той да дължи стойността им на НАЕМАТЕЛЯ.

*14/*. При неизпълнение на ангажимента за влагане 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 на договора.

### X. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл.24.** 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 или пред Арбитражния съд на БТПП по избор на ищеца.

**Чл.25.** За всички неуредени въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България.

**Чл.26.** 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. Не намирането на лицето на посочения адрес, отказът на адресата да получи пратката или ако пратката не е потърсена, не засягат редовността на връчването.

**Чл.27.** При продължително отсъствие на НАЕМАТЕЛЯ /физическо лице/ за срок по-голям от 2 /два/ месеца, същият е длъжен да посочи лице за контакт, на което да се изпращат уведомления и писма, по повод изпълнението на настоящия договор. При непосочване на такова лице, книгата ще се считат за надлежно връчени на последния посочен от НАЕМАТЕЛЯ адрес, въпреки връщането им като неполучени.

**Чл.28.** При подписване на договора с нотариално удостоверяване, нотариалните такси и разноски са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Настоящият договор се изготви и подписа в два еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните.

**ЗА НАЕМОДАТЕЛ:**

**ЗА НАЕМАТЕЛ:**

.....

.....

.....

ПРЕДСЕДА :

/ЦЕ

ОВ/

