

Приложение № 1

ДОГОВОР №.....
ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ

Днес,2024 г., в град София се сключи настоящият договор за наем между:

1. „Пазари“ ЕАД, регистрирано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК, със седалище и адрес на управление гр. София, район „.....“, ул. „.....“ №, представлявано от – Изпълнителен директор, наричано по-долу за краткост **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна и

2. Дирекция „Интеграция на хора с увреждания, програми и проекти“ към Столична община с ЕИК 0006963271678 със седалище и адрес на управление гр. София, район „Сердика“, бул. „Кн. Мария Луиза“ №88, ет.5 представлявано от Светлана Ангелова в качеството ѝ на директор, наричана по-долу за краткост **НАЕМАТЕЛ**, от друга страна, на основание чл. 20, ал.3 и ал.4 от Наредба за пазарите на територията на Столична община и Решение № на Столичния общински съвет, се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА:

Чл.1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване следния търговски обект – Павилион № ..., с приблизителна площ от кв.м., находящ се в гр. София, Пазар „.....“.

Чл.2./1/. Обектът ще се използва от **НАЕМАТЕЛЯ** със социална цел – подкрепяне на социалната интеграция, инициативност и предприемачество на лицата с трайни увреждания и в неравностойно положение чрез излагане на стоки и услуги от лица по чл. 17 от Наредба за пазарите на територията на Столична община с трайни увреждания или в неравностойно положение (или произведени от такива лица), в т.ч. и социални предприятия, специализирани предприятия и кооперации на хора с увреждания.

/2/. Дейността по ал.1 ще се извършва по правила и график, утвърдени от **НАЕМАТЕЛЯ** и съобразени с Правилника за организацията и дейността на пазарите.

/3/. Обектът се предава от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на **НАЕМАТЕЛЯ** с двустранен приемно-предавателен протокол, в който подробно се описва състоянието му. Протоколът е неразделна част от договора за наем.

II. СРОК НА ДОГОВОРА.

Чл.3. /1/. Договорът се сключва за срок от години и влиза в сила, считано от г.

III. НАЕМНА ЦЕНА, НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ И ГАРАНЦИЯ ЗА ДОБРОСЪВЕДНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДОГОВОРА

Чл.4./1/. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** месечен наем в размер на /...../ лева с включен ДДС за целия нает гореописан обект, платим от първо до двадесето число на текущия месец, като **НАЕМОДАТЕЛЯТ** издава фактура.

/2/. Наемната цена се заплаща от **НАЕМАТЕЛЯ** по банков път по разплащателна сметка на „.....“ ЕАД в „..... Банка“ АД, клон „.....“, IBAN, BIC

/3/. При забава на плащане на наемната цена след определения срок, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка за забава в размер на 1% /един процент/ от месечния наем за всеки просрочен ден.

/4/. При извършване на плащане по договора от НАЕМАТЕЛЯ и при наличие на стари изискуеми парични задължения, същите се погасяват по реда на възникването им – от най-старото към последното, независимо от това какво е заявил, че плаща НАЕМАТЕЛЯТ.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да:

1. Получава наемната цена по реда и в сроковете на чл. 4. на настоящия договор.
2. Осъществява контрол за правилното и безопасно стопанисване на обекта и терена, прилежащ към него, съобразно правилата на този договор, Правилника за организацията и дейността на пазарите, организирани от „.....“ ЕАД и Наредбата за пазарите на територията на Столична община.
3. Извършва периодични проверки за състоянието и експлоатацията на наетия обект по начин, незатрудняващ дейността на НАЕМАТЕЛЯ, без да го известява предварително.
4. Дава задължителни предписания на НАЕМАТЕЛЯ за отстраняване на констатираните нарушения при използване на обекта.
5. Освен правото по чл. 10, ал. 1, б. „В“, т. 3, при неплащане в срок на консумативните разходи за електроенергия, в случай че същите се отчитат и начисляват на името на НАЕМОДАТЕЛЯ, последният има право да прекъсне електроснабдяването на търговския обект. Възстановяване на снабдяването с ел. енергия се осъществява след като НАЕМАТЕЛЯТ погаси задължението си. НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност, в случай на нанесени щети на НАЕМАТЕЛЯ вследствие на прекъснатото електроснабдяване.

Чл.6./1/. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава:

1. Да издава документ за получената наемна вноска.
 2. Да осигури спокойното и безпрепятствено ползване на обекта.
 3. Да осигурява почистване на пазарната площадка.
- /2/. НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за посегателството на трети лица върху намиращите се в обекта стоки.
- /3/. НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност за получаване на съответните разрешения за извършване на търговска дейност в обекта.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.7./1/. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава:

1. Да плаща наемната цена по реда и в сроковете на чл. 4. от настоящия договор.
2. Да ползва наетия обект съобразно неговото предназначение с грижата на добър стопанин.
3. Да заплаща редовно и в срок консумативните разходи /ако има такива/ за ползването на обекта. Наемателят е запознат с Вътрешните правила за реда и начина за отчитане на показанията на измервателни уреди /електромер и водомер/, поставени в съответния търговски обект, стопанисван от „.....“ ЕАД.
4. Да заплаща за своя сметка разходите по отстраняване на повредите, които се дължат на обикновено потребление на обекта.
5. Да изплати обезщетение за причинените по време на ползване на обекта вреди, освен ако се докаже, че те се дължат на причини, за които той не отговаря. НАЕМАТЕЛЯТ дължи

- обезщетение и за вредите, причинени от негови служители, както и от лица, работещи по договор с него.
6. Незабавно да съобщава на НАЕМОДАТЕЛЯ за повреди и посегателства, извършени върху наетия обект.
 7. Да поддържа обекта и околното му пространство чисти, като през зимния период редовно почиства снега пред обекта си, както и да не допуска действия, замърсяващи околната среда.
 8. При осъществяване на дейност в обекта, да не създава затруднения на съседните на него търговци, както и да не възпрепятства нормалното ползване на останалата част от Пазара, като не складира стоки, амбалаж и други свои вещи извън обекта.
 9. Да не разполага маси, поставки и други съоръжения за продажба на стоки извън обекта, без разрешение от НАЕМОДАТЕЛЯ.
 10. Ежемесечно да почиства въздушните филтри на вътрешните тела на монтираните климатици, както и веднъж годишно да извършва обща профилактика на целия климатик за своя сметка. Протоколът от извършената /от професионалист/ профилактика се предава на съответното длъжностно лице, отговарящо за пазарната площадка. При констатирани повреди вследствие на неправилна експлоатация, отстраняването на повреда е за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.
 11. При осъществяване на дейността в обекта, да спазва нормативните актове относно осигуряване електро безопасност, пожарна безопасност, шумови замърсявания.
 12. При пожар, причинен по вина на НАЕМАТЕЛЯ, същият дължи цялостно възстановяване на щетите, както на НАЕМОДАТЕЛЯ, така и на трети физически или юридически лица, които са в съседство на обекта.
 13. Да спазва Правилника за организацията и дейността на пазарите, организирани от „.....“ ЕАД, Наредбата за пазарите на територията на Столична община, както и да изпълнява всички писмени предписания от НАЕМОДАТЕЛЯ, свързани с ползването на обекта.
 14. При прекратяване на наемното правоотношение да освободи и предаде обекта на НАЕМОДАТЕЛЯ, в състояние не по-лошо от това, в което го е получил, като се отчита обикновеното овехтяване.
 15. Да не допуска продажба на територията на Пазара на стоки, за които със закон или друг нормативен акт е въведена забрана или специален ограничителен режим за продажбата им.
 16. Да допуска продажба на стоки, снабдени с всички необходими сертификати за произход и качество, лицензи и санитарни разрешителни, съгласно нормативните изисквания.
 17. Да съблюдава за наличието на всички изисквани от нормативните актове - разрешителни, лицензи и други, свързани с ползването на обекта и упражняваната в него търговска дейност, както и Система за самоконтрол и програма за прилагане на добра хигиенна практика /по отношение продажбата на хранителни стоки/.
 18. Да гържи на разположение и представя при поискване от контролните органи копия от документите по чл. 7, ал.1, т.17.
 19. Да не допуска продажба на хранителни продукти на открито извън обекта, при непосредственото въздействие на външната среда.
 20. Да предоставя на потребителите информация за предлаганите стоки и за лицата извършващи търговска дейност, в съответствие със Закона за защита на потребителите.
 21. Всички евентуални глоби и санкции, произлезли от установени от компетентни органи нарушения, са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.
 22. Да започне действителна дейност до един месец от влизане в сила на договора.
 23. Да следи за ежедневното изхвърляне на отпадците в определените за целта места – контейнерите за разделно събиране на отпадци.

/2/. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да променя предназначението на обекта, нито да извършва какъвто и да е вид преустройство на обекта, без предварителното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

/3/. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да поставя рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи върху търговския обект и в прилежащата му територия, рекламиращи дейността на трети лица без писменото съгласие на организатора на Пазара.

/4/. Текущите разноски за консумативи /ако има такива/ НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на съответните дружества и доставчици на услугите. В случай, че консумативните разноски се отчитат и начисляват на името на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да му ги възстанови чрез заплащане на съответната сума в касата на „.....“ ЕАД или по банков път до 20-то число на следващия месец.

/5/. НАЕМАТЕЛЯТ може да извършва за своя сметка ремонти, подобрения и преустройства в имота по чл. 1, само след предварителното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, дадено за всеки конкретен случай поотделно. Ако при извършване на тези дейности бъдат нарушени съответните нормативни или технически изисквания, цялата отговорност, произтичаща от това се поема от НАЕМАТЕЛЯ. След прекратяване на наемното правоотношение, извършените в имота подобрения, които не могат да бъдат демонтирани или демонтирането им би причинило повреди на имота, остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ без той да дължи заплащане на тяхната стойност на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.8. В последния 1 /един/ месец преди изтичане срока на настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да осигурява достъп до обекта за извършване на огледи от потенциални нови наематели.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.9. Договорът се прекратява с изтичане на срока, за който е сключен.

Чл.10. /1/. Договорът може да бъде прекратен :

А. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Б. С едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните.

В. Едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ, когато:

1. Е налице виновно неизпълнение на задължение по договора от страна на НАЕМАТЕЛЯ. В този случай е достатъчно седемдневно предизвестие.

2. При неплащане на един месечен наем, считано от 1-во число на месеца, следващ месеца с неплатен наем. В този случай е достатъчно седемдневно предизвестие.

3. Пазарът, в която част се намира търговския обект, бъде закрит по разпореждане на компетентен държавен или общински орган. В този случай е достатъчно седемдневно предизвестие.

/2/. В случай че НАЕМАТЕЛЯТ не приеме изявление по договора, то се залепва на видно място на търговския обект, с което се счита, че наемателят го е получил и е уведомен.

Чл.11. /1/. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да предаде владението на обекта на НАЕМОДАТЕЛЯ в тридневен срок от прекратяването на договора с протокол-опис, в който се установява неговото фактическо състояние.

/2/. Ако в определения, съгласно ал. 1 срок, НАЕМАТЕЛЯТ не предаде обекта по съответния ред, с подписването на настоящия договор, същият дава съгласието си на НАЕМОДАТЕЛЯ да влезе в обекта без да носи отговорност за находящите се в обекта стоково-материални

ценности. Страните по договора са съгласни и приемат, че встъпването във владение на обекта от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ няма да се третира като самоуправство, а ще се приеме от тях като изпълнение на предварително постигнатата договореност между страните.

Чл.12. За влизането в обекта при условията на чл. 11, ал. 2 от този договор, в случаите на отказ или невъзможност от страна на НАЕМАТЕЛЯ /респективно негов представител/ да предаде обекта, НАЕМОДАТЕЛЯТ съставя протокол от назначена от Изпълнителния директор тричленна комисия, в присъствието на двамата свидетели, като същият се счита за приемане на обекта от НАЕМОДАТЕЛЯ, и констатациите в него са задължителни за наемателя.

VII. НЕУСТОЙКИ

Чл.13. При прекратяване на договора поради виновно поведение на НАЕМАТЕЛЯ, същият дължи неустойка в размер на един месечен наем с ДДС.

Чл.14. За времето, през което НАЕМАТЕЛЯТ държи обекта след прекратяване на наемния договор, същият дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ месечно обезщетение /неустойка/ в размер на определения месечен наем, пропорционално за времето на забава.

Чл.15. Ако след прекратяване на договора, НАЕМОДАТЕЛЯТ получи обекта си в състояние по-лошо от това в което го е предал, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да му заплати обезщетение в размер на причинените вреди.

VIII. ОБЩИ УСЛОВИЯ

Чл.16. Търговската дейност на пазарните площадки се осъществява от 08.00 ч. до 21.00 ч. в летния сезон и от 08:00ч. до 20:00 часа в зимния сезон. Зареждането със стоки на търговските обекти се извършва от 06.00 до 10.00 часа.

Чл.17./1/. В случай, че по преценка на НАЕМОДАТЕЛЯ е необходимо извършването на основен ремонт на обекта по чл. 1 или подмяна на отпадения обект с нов за сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ, с подписването на този договор НАЕМАТЕЛЯТ дава своето съгласие да предостави свободен достъп на НАЕМОДАТЕЛЯ до обекта и да го опразни от свои стоково-материални ценности за срока на извършвания ремонт или срока, необходим за подмяна на обекта.

/2/. В случаите на ал. 1 срокът на действие на настоящия договор се продължава със срока на извършвания ремонт или подмяна на обекта, за което се подписва споразумение между страните по договора.

Чл.18./1/. В случай че НАЕМАТЕЛЯТ промени седалището и адреса си на управление, той е длъжен да уведоми за промените НАЕМОДАТЕЛЯ в тридневен срок от промяната.

/2/. В случай на правопримство на структурата на НАЕМАТЕЛЯ, правопримникът е длъжен да уведоми за промените НАЕМОДАТЕЛЯ в тридневен срок от настъпване на събитието.

Чл.19. По преценка на НАЕМОДАТЕЛЯ, след първата година от влизане в сила на договора, ежегодно наемната цена може да подлежи на индексирание съобразно с процента на годишната инфлация, обявен от Националния статистически институт, само в случай че той е по-голям от 10 /десет/ % спрямо предходната година, в която е действал договорът.

/2/ За промяната на наемната цена, НАЕМОДАТЕЛЯТ изпраща писмено уведомление до НАЕМАТЕЛЯ и страните подписват допълнително споразумение към договора, с което се съгласяват за изменение на наемната цена.

/3/. При непостигане на съгласие относно допълнителното споразумение по ал. 2 от всяка от страните има право едностранно да прекрати наемния договор с 15-дневно предизвестие.

Чл.20. Споровете, възникнали между страните се уреждат чрез преговори. При непостигане на съгласие, спорът се решава по съдебен ред.

Чл.21. За неуредените въпроси се прилагат разпоредбите на ЗЗД и действащото законодателство.

Чл.22. Изменения и допълнения в този договор са валидни само ако са направени в писмена форма и са подписани от двете страни.

Този договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните

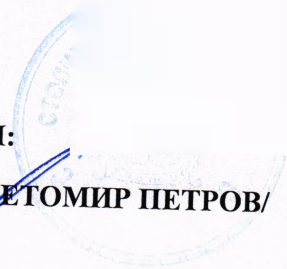
НАЕМОДАТЕЛ:

.....

НАЕМАТЕЛ:

.....

ПРЕДСЕДАТЕЛ:


/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

3