

ПРОЕКТ НА ДОГОВОР
за наем на недвижим имот
№ /2025 г.

Днес,2025 г., в гр. София, след проведен търг с тайно наддаване по чл. 16, ал. 1, чл. 19, ал. 1 от ЗДС, чл. 51 и сл. от ППЗДС и решение с доклад вх. № от2025г. и заповед №/ г. за определяне на наемател, между:

1. СУ „Ген. Владимир Стойчев“, гр. София, П.К. 1113, бул. Асен Йорданов № 2“, ЕИК: 000673114, ИН по ДДС: BG 000673114, представляван от Директора – Борис Христов Борисов и гл. счоводител Росица Георгиева Ангелова, наричани по-долу **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна

и

2. със
седалище и адрес на управление гр., ЕИК:..... ИН по
ДДС:....., представлявано от.....
..... наричан **НАЕМАТЕЛ** от друга страна, се сключи настоящия договор за
следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване на част от имот, представляващ ученически бюфет в собствения си имот, публична държавна собственост, находящ се в двора на Спортно училище Ген. Владимир Стойчев“ - гр. София, с обща площ – 76 кв.м., състоящ се от 4 помещения – бюфет, склад, санитарен възел и коридор.наричан за краткост „имота“.

Имотът по ал.1ще се ползва за следната дейност: **продажба на закуски и храни, топли, студени и безалкохолни напитки и плодове. Асортиментът на предлаганите закуски и напитки да бъде в съответствие с изискванията на МЗ за здравословно хранене на учениците и на МЗХ за специфичните изисквания към безопасността и качеството на храните предлагани в училищата, както и със санитарно- хигиените изисквания на РЗИ**

II. ЦЕНИ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.2(1) НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** описания в чл.1 имот срещу месечна наемна цена в размер на..... лв. без ДДС или обща наемна цена за месец в размер налв. със ДДС.

(2) се заплаща за текущия месец от 1-во до 15-то число по банков път по сметката на СУ „Ген. Вл. Стойчев” – **BG53UNCR96603110641510, BIC:UNCRBGSF**

(3) Консумативните разходи се заплащат от 1-во до 15-то число за предходния месец, по следния начин: по банков път – по горепосочената банкова сметка. Разходите за консумираната ел. енергия и вода се изчисляват съгласно показанията на монтираните контролни измервателни уреди;

(4) С настоящия договор **НАЕМОДАТЕЛЯТ** дава съгласието си **НАЕМАТЕЛЯТ** да извърши ремонти и подобрения в обекта с оглед ползването му съгласно чл. 1, без да прави преустройства, които засягат по какъвто и да било начин стабилността и конструкцията на сградата.

(7) Наемната цена се индексира от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на всеки дванадесет месеца, като се умножи с процента на официално обявения индекс на инфлацията от Националния статистически институт и полученият резултат (сума) се прибави към нея при положително число на индекса, а при отрицателно число се запазва определената наемна цена от предходния период. Началото на всеки дванадесет месечен период започва от месеца следващ датата на сключване на договора. Промяната на наемната цена се извършва с допълнително споразумение към договора, подписано от страните.

(8) При промяна на нормативната уредба, касаеща размера на наемната цена, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** си запазва правото да поиска с 1 /едно/ месечно предизвестие актуализация на наемната цена и в по-кратък срок от посочения в предходната алинея. Промяната на наемната цена се извършва с допълнително споразумение към договора, подписано от страните.

(9) Текущите и основни ремонти през целия периода на договора са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**.

(10) При сключване на този договор се заплаща първата наемна вноска;

(11) Такса смет за наетия обект се заплаща от **НАЕМАТЕЛЯ** и не е включена в наемната цена.

Чл.3. Внесеният депозит се предоставя от **НАЕМАТЕЛЯ** на **НАЕМОДАТЕЛЯ** при подписване на договора като гаранция за доброто му изпълнение. Същият се възстановява след приключване срока на договора и в случай на надлежно изпълнение на всички задължения от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**.

Чл.4. За времето през което обектът не работи поради ваканции и утвърденият за учебната година график на учебното време, не се дължи наем. Периодът се установява с двустранен протокол, график на учебното време, заповеди.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 5.(1) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предостави за ползване на НАЕМАТЕЛЯ в срок от три работни дни, след сключване на настоящия договор, имота по чл. 1 с приемателно-предавателен протокол за състоянието му и осигури свободен достъп до имота за целия срок на договора. Отразеното в протокола има доказателствена сила между страните за установяване на състоянието на обекта.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получава в срок дължимия наем и уточнените по реда на чл. 2 консумативни разходи. За всеки ден закъснение в плащането на наемната цена или дължим консуматив след определената дата НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер, уговорен в чл. 22 от настоящия договор.

(3) Подобренията на обекта, извършени от НАЕМАТЕЛЯ остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ след изтичане на срока на договора, освен в случаите на предсрочно прекратяване на договора, не по вина на НАЕМАТЕЛЯ, в които случаи се прилагат правилата на глава VI от настоящия договор.

Чл. 6. (1) При съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМАТЕЛЯТ може да извърши в наетия от него имот преустройства, необходими за осъществяване на дейността по чл. 1. За целта НАЕМАТЕЛЯТ представя на НАЕМОДАТЕЛЯ проект за преустройствата, които иска да извърши. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава в най-кратки административни срокове да разгледа и писмено да утвърди или отхвърли представения от НАЕМАТЕЛЯ проект.

(2) Разходите за извършените преустройства са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

(3) Извършените преустройства при прекратяване на договора остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да упражнява контрол върху състоянието и ползването на наетия имот.

Чл.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получи отдадения под наем имот в десет дневен срок след прекратяване на договора.

Чл.9. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да уведоми незабавно НАЕМАТЕЛЯ при всяка информация за подготвяна промяна на статута и предназначението на имота, както и при всяко обсъждане за възможно предприемане на действия по разпореждане с имота.

IV.ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.10. НАЕМАТЕЛЯ се задължава:

(1) Да извърши основен ремонт на имота в най-кратки срокове, за да приведе имота във вид, който отговаря на всички нормативни изисквания за осъществяване на дейността.

(2) Да заплати стойността на всички извършени от него текущи и/или основни ремонти и/или преустройства през целия период на договора.

(3) Да извършва текущо поддържане на наетия имот за своя сметка.

(4) Да съхранява и опазва наетия имот с грижата на добър стопанин, да спазва всички санитарни, противопожарни, екологични и други норми, свързани с предмета на дейност.

(5) Да съобщава незабавно на НАЕМОДАТЕЛЯ за повреди или посегателства върху наетия имот.

(6) Да заплаща редовно и в срок наемната цена, консумативите и такса битови отпадъци в размера и по реда, уговорени в настоящия договор.

(7) Оборудването и съоръженията, които ще се инсталират в наетия имот, трябва да отговарят на стандартите за безопасност, да са в съответствие с изискванията на Министерството на здравеопазването на Република България и на всички останали компетентни органи и да не застрашават здравето и живота на хората.

(8) Да поддържа пространството около наетия имот, съгласно нормативите, приети от Столична община и съобразно Правилника за вътрешния ред в СУ „Ген. Владимир Стойчев“.

Чл. 11. НАЕМАТЕЛЯТ не може да променя предназначението на ползването на наетия имот.

Чл. 12. НАЕМАТЕЛЯТ на имота не може да го пренаема, да го преотстъпва за ползване или да го ползва съвместно по договор с трети лица.

Чл. 13.(1) В срок от десет дни след прекратяване на настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ е задължен да върне наетия имот в състояние, отговарящо на нормалното изхабяване за срока на ползването му, като за целта се изготви приемателно-предавателен протокол, подписан от двете страни.

(2) Ако при предаването по ал. 1 се установят липси и повреди, то НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да ги заплати по действащите към момента пазарни цени, което се отразява в приемателно – предавателен протокол.

Чл. 14. НАЕМАТЕЛЯТ носи отговорност за прилагането и спазването на нормативните актове за безопасни и здравословни условия на труд и противопожарна охрана, съгласно законовите разпоредби в страната в наетия имот, както и на работещите при него или намиращи се по някакъв друг повод лица, с оглед запазване на живота, здравето и работоспособността им.

Чл. 15. НАЕМАТЕЛЯТ е отговорен при осъществяване на дейността си в наетия имот пред ИА „ГИТ“- Дирекция „Инспекция по труда“, МВР, Национална служба „ПБС“, Регионална здравна инспекция, община и други ведомства.

Чл.16. В случай на критична ситуация /бедствия, авария/, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да уведоми незабавно НАЕМОДАТЕЛЯ, както и да осигурява достъп до имота и преминаване през него.

Чл.17. НАЕМАТЕЛЯТ има право да ползва имота, съгласно договореното предназначение.

V. ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл.18. (1) Гаранцията за изпълнение на договора за наем е в размер на внесения по време на тръжната процедура депозит, в размер на 100 лв с ДДС.

(2) Гаранцията на НАЕМАТЕЛЯ се задържа от НАЕМОДАТЕЛЯ до прекратяване на договора за наем.

(3) НАЕМОДАТЕЛЯТ не дължи лихва върху гаранцията за срока на задържането, като има право да удовлетворява от нея своите вземания, дължими от НАЕМАТЕЛЯ по чл.2. от договора.

(4) При удовлетворяване по предходната алинея в срока на договора, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да допълни гаранцията до размера на наемната цена за един месец в срок от пет работни дни.

VI. СРОК НА ДОГОВОРА И ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл.19 (1) Настоящият договор се сключва за срок от 5 /пет/ години.

(2) Настоящият договор влиза в сила след подписването на приемателно - предавателния протокол по чл. 5 от настоящия договор.

Чл.20.(1) Договорът се прекратява:

1. С изтичане срока на договора.

2. Предсрочно, по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

3. Едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ, ако НАЕМАТЕЛЯТ:

а/ не използва имота съобразно уговореното предназначение, използва имота за противозаконна дейност или го преотдава на трети физически или юридически лица.

б/ изплати наема и/или консумативните разходи със закъснение от два месеца.

в/ наруши някое от задълженията си по настоящия договор.

4. Едностранно от НАЕМАТЕЛЯ, ако НАЕМОДАТЕЛЯ, нарушава задълженията си по настоящия договор.

(2) При разваляне на договора от една от страните поради неизпълнение на задължения по договора от другата страна, следва да се изпрати писмено предизвестие, с което да се предостави на неизправната страна едномесечен срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален.

(3) В случаите на т.1 и т.2 по алинея първа на чл. 20. НАЕМОДАТЕЛЯТ, дължи връщане на гаранцията по чл.18, след прихващане на всички дължими плащания от страна на НАЕМАТЕЛЯ, във връзка с изпълнението на договора.

(4) В случаите на т.3 по алинея първа НАЕМОДАТЕЛЯТ, има право да задържи гаранцията по чл.18.

чл.21. Страните се съгласяват, че при прекратяване на договора и неизпълнение на задължението на НАЕМАТЕЛЯ в уговорения в този договор срок да предаде имота, НАЕМОДАТЕЛЯ, има право да влезе в имота с приемателна комисия, като се състави протокол за намерените в имота вещи на НАЕМАТЕЛЯ, като не носи отговорност за тях.

VII. ОТГОВОРНОСТИ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл. 22. При забавено плащане на определения наем, консумативи или такса битови отпадъци НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на законната лихва, за всеки просрочен ден, от деня на забавата, в съответствие с чл. 86 от Закона за задълженията и договорите.

VIII. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл.23. Промяна в настоящият договор се допуска само в писмена форма със съгласието на двете страни.

Чл. 24. Страните решават спорните въпроси чрез преговори, а ако не постигнат съгласие отнасят въпроса пред компетентния съд.

Чл. 25. За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на ЗДС, ЗЗД и другите действащи нормативни актове, отнасящи се до предмета му и неговото изпълнение.

Чл. 26. За целите на този договор адресите за кореспонденция на страните са:
за НАЕМОДАТЕЛЯ: гр. София-1113, район Младост, бул. „Асен Йорданов“ №2, тел:
02/870 34 81

за НАЕМАТЕЛЯ:

Ако някоя от страните промени посочените по-горе адреси без да уведоми другата страна, последната не отговаря за неполучени съобщения.

Неразделна част от настоящия договор са приемателно – предавателния протокол по чл.5

Настоящият договор съдържа 6 (шест) страници и се състави и подписа в три еднообразни екземпляра – два за Наемодателя и един за Наемателя.

ЗА НАЕМОДАТЕЛ:

ЗА НАЕМАТЕЛ:

ДИРЕКТОР:.....

УПРАВИТЕЛ:

.....

/Борис Борисов/

Гл. Счетоводител:.....

/Росица Ангелова/