ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

Приложение №10
ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес .....г. в село Челопеч, София област между:

ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ с ЕИК по Булстат 000777223, с адрес: с. Челопеч, област София, пл. „Освобождение" №1, представлявана от инж. Алекси Иванов Кесяков – Кмет на община Челопеч и Лиляна Цветанова Бекярова – гл. счетоводител на община Челопеч, наричана по-долу „**Наемодател"** от една страна,

И

……., със седалище и адрес на управление……., с ИН по ЗДДС:……., ЕИК по Булстат…….. вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ / Регистър Булстат към Агенция по вписвания, представлявана от ……., в качеството му на управител наричано по-долу **Наемател**, от другата страна

На основание чл.14, ал.7 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 18, ал.2 от Наредбата за реда за придобиване,управление и разпореждане с общинско имущество на община Челопеч, след проведен публично оповестен конкурс, в изпълнение на Заповед № ……../……г. на Кмета на община Челопеч, с която се обявява спечелилия конкурса кандидат и Решение № 178 прието по протокол № 22 от заседание на Общински съвет Челопеч проведено на 05.03.2021г. се сключи настоящият договор за наем, с който страните се споразумяха за следното:

I.ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. Наемодателят предоставя на Наемателя за временно и възмездно ползване част от следния недвижим имот – частна общинска собственост, а именно: офис със заседателна зала, с площ от 70,00 кв.м. представляващ самостоятелен обект в сграда, находяща се в Урегулиран поземлен имот XI- 358, кв.38а на административен адрес село Челопеч, бул. „Трети март"№5, ет.1, съгласно Акт за частна общинска собственост №14/26.05.1998г., по плана на село Челопеч, отреден за офис, наричан по-долу в договора за краткост „ имота", срещу което Наемателя се задължава да заплаща наемна цена по реда и условията посочени в настоящия договор.

Чл.2. Имота подробно описан в чл.1 от договора, ще се използва от Наемателя за развиване на стартиращ бизнес – новорегистрирани дружества до 12 месеца от датата на стартиране на процедурата за отдаване под наем. Промяна в предназначението на имота не се допуска.

II. НАЕМНА ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 3. (1) Наемодателят предоставя на Наемателя имота срещу заплащане на месечна наемна цена в размер на …… лв. (…….) лева. Към датата на подписване на настоящия договор Наемодателят не е регистриран по ЗДДС и ДДС не се дължи. В случай, че Наемодателят бъде регистриран по ЗДДС, Наемателят ще заплаща допълнително и дължимия ДДС.

(2) Задължението на Наемателя да заплаща месечната наемна цена възниква от датата на влизане в сила на настоящия договор.

(3) Наемната цена за първия месец е заплатена от Наемателя към датата на сключване на договора с платежно нареждане:.....

Чл.4. В срок до 5 / пето / число на текущия месец Наемодателят издава фактура за дължимата месечна наемна цена за съответния месец, която се изпраща на адрес:

Гр./с……, обл…….., ул……..

Чл.5. Наемателят се задължава да заплаща ежемесечно наемната цена за съответния месец до 15-то число на същия месец след представяне на фактура от Наемодателя. Ако посочените дни са официални неработни дни, наемът се дължи в първия работен ден след тях.

Чл.6. Наемната цена по чл.3,ал.1. се заплаща от Наемателя в срока по чл.5. по следната банковата сметка на Наемодателя: IBAN: BG 52 UNCR 7000 8423 6095 02, Код плащане: 444100, BIC код на Банката: UNCRBGSF, Банка: „УниКредит Булбанк” АД.

Чл. 7.(1) Наемната цена по чл.3, ал.1. от настоящия договор, не включва следните разходи, които следва да се заплащат допълнително от Наемателя и са изцяло за негова сметка, извън размера на наемната цена:
а) текущи разходи (консумативи) по ползване на имота:

- ел. енергия - Наемодателят ежемесечно ще префактурира изразходваната електроенергия, съобразно показанията на контролен електромер №……..

- вода - Наемодателят ежемесечно ще префактурира изразходваната вода, съобразно показанията на контролен водомер с номер 01572.

- интернет - Наемодателят ежемесечно ще префактурира заплатените финансови средства за интернет, дължими съгласно сключен договор с „ РЕТЕЛ“ ЕАД обслужващ всички общински структури.

- СОТ - Наемодателят ежемесечно ще префактурира заплатените финансови средства , дължими съгласно сключен договор с „ ТЕЛЕПОЛ“ Национална агенция сигурност, обслужващ всички общински структури.

б) разходи за застраховка на имота – разходите за застраховка на имота са за сметка на Наемателя.

Чл.8. (1) В срок до 30 /тридесето/ число на текущия месец Наемодателят издава фактура за направените разходи - за консумираните вода и електроенергия, на база показанията на контролни водомери и контролен електромер, месечна такса интернет и СОТ, за което си изготвя двустранен протокол. Фактурата се изпраща на адреса на Наемодателя посочен в чл.4.

(2) Наемателят се задължава да заплаща направените разходи - за консумираните вода,електроенергия, интернет и СОТ за съответния месец, в срок до 5 (пет) дни от получаване на фактура по предходната ал.1, по банковата сметка на Наемодателя посочена в чл.6 от договора.

Чл. 9. В случай на забава на плащането на наемната цена и /или разходите свързани с ползването на наетия имот посочени в чл.7, ал.1. Наемателят дължи на Наемодателя обезщетение в размер на законната лихва върху неплатените суми за съответния период на забавата.

Чл.10. Наемодателят има право, по време на действие на настоящия договор, едностранно с едномесечно писмено предизвестие да променя размера на месечната наемна цена, при промяна в пазарните условия, инфлационните параметри за страната или фактори от административен или финансов характер, за което писмено уведомява Наемателя. В този случай Наемателят е длъжен да подпише допълнително споразумение(анекс) към договора за наем, съгласно извършената промяна.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 11. Настоящият договор влиза в сила от деня на сключването му.

Чл. 12. Настоящият договор се сключва за срок от 5(пет) години, считано от датата на влизането му в сила.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 13. (1) Наемодателят е длъжен:

1. Да предаде на Наемателя в тридневен срок от датата на подписване на настоящия договор, имота подробно описан в чл.1, във вида и състоянието, в което се намира към момента на провеждане на публично оповестения конкурс, като предаването се отрази в предавателно-приемателен протокол, представляващ неразделна част от настоящия договор.
2. Да не пречи на Наемателя самостоятелно да ползва наетия имот съобразно предназначението му;
3. Да не променя предназначението на сградата, в която се намира наетия имот, до прекратяване на договора;

4. Да поддържа сградата, в която се намира наетия имот, както и прилежащата и територия в състояние, което отговаря на предназначението и.

Чл. 14. (1) Наемодателят има право:

1. Да извършва наблюдение и да упражнява контрол върху начина и ползването на наетия имот. При отказ на Наемателя за осъществяване на проверка или при установено нарушение на настоящия договор Наемодателят отправя до Наемателя писмена покана за осигуряване на достъп и/или за отстраняване на нарушението по договора. Ако достъп до имота не бъде осигурен и/или нарушението не бъде отстранено от Наемателя, в срок до 7(седем) дни от получаване на поканата, Наемодателят има право да прекрати едностранно договора.

2. Да получава в уговорените срокове и размери наемната цена, както и допълнително всички направени от Наемателя текущи разходи свързани с ползването на наетия имот (за ел.енергия, вода, интернет и СОТ).

3. Да прекрати договора при условията уговорени в настоящия договор.

4. След прекратяване да договора да получи имота във вида в който го е предал, заедно с извършените подобрения (трайно прикрепени), като се вземе предвид обичайното му изхабяване.
5. Да извършва актуализация на наемната цена съгласно чл. 10 от настоящия договор.
6. Да задържи паричната гаранция за изпълнение по чл.20, ал.1. на настоящия договор до връщане на наетия обект след прекратяване на договора , като може да извърши прихващане от внесената гаранция за изпълнение по чл.23, ал.1 с неизпълнени задължения на Наемателя по договора и/или дължими от него обезщетения за причинени вреди.

Чл.15. Наемодателят не отговаря за недостатъците на наетия имот, които Наемателят е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора.

Чл.16.Наемодателят няма право да сключва договори, с които да предоставя ползването на наетия имот предмет на настоящия договор на други лица, преди прекратяване на настоящия договор.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.17. (1) Наемателят е длъжен:

1. Да извършва дейността в наетия имот и в съответствие с предназначението, за което е нает съгласно чл.2 от договора за срока на действие на договора.
2. Да ползва наетия имот с грижата на добър стопанин, при спазване на нормативните актове, регламентиращи извършваната в него дейност.
3. Да поддържа имота в състояние, което отговаря на предназначението му.

4. Да заплаща по начина и в уговорените срокове и размери наемната цена, както и да заплаща допълнително всички направени от Наемателя текущи разходи свързани с ползването на наетия имот (за ел.енергия, вода, СОТ и интернет).
5. Да се грижи за поддържане чистотата в наетия имот и да не допуска действия замърсяващи околната среда.
6. Да спазва стриктно нормативните актове относно електро и пожарна безопасност, чистотата, шумът и други. Всички глоби и санкции от такива нарушения са за сметка на Наемателя.
7. Да уведомява незабавно Наемодателя повреди и за всяко посегателство върху имота от страна на трети лица;
8. Да заплаща всички глоби и/или санкции, наложени във връзка с използването на имота от компетентните органи за нарушения, извършени от него или от лица, за които той отговаря.
9. Да извършва в наетия имот предоставен му за ползване, изцяло за своя сметка текущи ремонти и поддръжка, свързани с ползването и извършваната дейност.
10. Да заплаща изцяло за своя сметка разходите за снабдяване с необходими документи за извършване на съответната дейност в наетия имот.
11. Да заплати обезщетение за вредите, причинени през време на ползване на имота. Дължи се обезщетение и за вредите, причинени от служители на Наемателя, и/или от лица посещаващи имота във връзка с осъществяваната дейност от наемателя.
12. Да осигурява достъп до наетия имот на Наемодателя и/или негови служители за наблюдение и осъществяване на контрол от последния/те относно начина и ползването на наетия имот и спазване на клаузите по настоящия договор.
13. Да върне наетия имот в 7- дневен срок след прекратяването на договора с приемо предавателен протокол в същото състояние, в което е бил предаден, заедно с извършените подобрения (трайно прикрепени), като се отчита обичайното изхабяване. В случай, че този срок не бъде спазен, Наемателят се задължава да плаща на Наемодателя наемната месечна цена в двоен размер и всички разходи за консумативи, ако такива са били направени за времето от датата на прекратяване на договора до датата на приемо–предавателния протокол.

Чл.18.(1) Наемателят има право:

1. Да получи наетия имот в тридневен срок от датата на подписване на настоящия договор във вида и състоянието, в което се намира към момента на провеждане на публично оповестения конкурс.
2. Да ползва наетия имот при условията на настоящия договор.
3. Да извършва изцяло за своя сметка реконструкции, преустройства и подобрения и/или основен ремонт в наетия имот, само след предварително писмено съгласие на Наемодателя. Всички подобрения на имота, извършени без съгласието на Наемодателя, са за сметка на Наемателя и не подлежат на обезщетение или приспадане от месечната наемна цена.

Чл.19.(1) Наемателят **няма** право:

1. Да променя предназначението на имота съгласно уговореното в чл.2 от договора.
2. Да преотдава под наем, да преотстъпва за ползване или да ползва съвместно с трети лица, имота предмет на договора или част от него, както и да сключва друг вид договори с наетия имот и/или част от него.
3. Да задържа наетия имот след прекратяване на договора.

Чл.20. (1). След прекратяване на договора, ако Наемателят освободи имота своеволно, без изготвяне на двустранен протокол съгласно чл.17, ал.1,т.14, Наемодателят има право да изготви едностранно такъв в 3 (три) дневен срок от узнаването, а констатациите отразени в него се приемат за окончателни.

(2) В случай, че имотът не се предаде на Наемодателя в надлежно състояние и се установят увреждания, липси и др., Наемателя отговаря, съгласно изготвения едностранно от Наемодателя констативен протокол.

VI. ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 21. (1) Внесения депозит за участие в конкурса с платежно нареждане № ……. в размер на 924 лева към датата на сключване на настоящия договор, се трансформира в гаранция за изпълнение на договора.

(2) Гаранцията по ал. 1 се освобождава след прекратяване на договора, в случай, че Наемателят е изпълнил договорните си задължения, без Наемодателят да дължи лихви върху нея.

VII. НЕУСТОЙКИ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Чл. 22.(1). В случай на забава на плащането наемната цена Наемателят дължи на Наемодателя обезщетение в размер на законната лихва върху размера на неплатения наем за съответния период на забавата.

Чл.23. (1) В случай на забава на плащането на текущите (консумативни) разходи (за ел. енергия, вода, интернет и СОТ) Наемателят дължи на Наемодателя обезщетение в размер на законната лихва върху размера на неплатените разходи за съответния период на забавата.

Чл.24.(1) Наемателят дължи обезщетение за причинените вреди през време на ползването на имота. Той дължи обезщетение и в случаите, когато вредите са причинени от лица, които са негови служители, от лица, за които отговаря или от лица посещаващи имота във връзка с осъществяваната дейност от наемателя.

(2) Настъпилите вреди следва да се отстранят или заплатят от Наемателя в 10 (десет) дневен срок от констатирането им от Наемодателя.

(3) В случаите на ал.1 и ал.2 Наемодателят има право да извърши прихващане от внесената гаранция за изпълнение по чл.21, ал.1., с неизпълнени задължения на Наемателя по договора и/или дължими от него обезщетения за причинени вреди.

Чл.25.(1). Наемателят дължи на Наемодателя, при задържане на имота след срока, уговорен в чл.12, освен месечната наемна цена в двоен размер и всички разходи за консумативи, ако такива са били направени за времето от датата на прекратяване на договора до датата на приемо – предавателния протокол и неустойка за всеки ден задържане в размер на 0,1% от цената на договора, но не повече от 20 % от цената на договора.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА.

Чл. 26. (1). Договорът се прекратява:

1. с изтичане на срока на договора;
2. по взаимно писмено съгласие;
3. от всяка от страните с тримесечно писмено предизвестие.

(2) Договорът може да бъде прекратен едностранно от Наемодателят, с едномесечно писмено предизвестие отправено до Наемателя, в следните случаи:

1. Когато имотът не се ползва по предназначение и за дейността, съгласно уговореното в чл.2.;
2. При лошо стопанисване;
3. При прекратяване на дейността на Наемателя и/или заличаването му от регистъра в Агенция по вписвания.
4. При неплащане на наемната цена и/или текущите консумативни разходи свързани с ползването на имота при уговорените в договора условия, за повече от един месец;
5. При неизпълнение на задължението за заплащане на текущи разходи(ел.енергия, вода, интернет, СОТ);
6. При преотдаване от Наемателя на имота или на част от него под наем на трети лица, при преотстъпване за ползване на имота или част от него или предоставяне за ползване съвместно с трети лица, при сключване на друг вид договори с наетия имот или част от него в нарушение на чл.19,ал.1,т.2;
7. При виновно неизпълнение на което и да е друго задължение на Наемателя , поето от него с настоящия договор;

(3) В случаите по ал.2, договорът се прекратява, считано от датата на изтичане на срока на писменото предизвестие на Наемодателя до Наемателя за прекратяване на договора.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.27.(1). Всички изменения и допълнения към настоящия договор са валидни, тогава когато са направени в писмена форма и са подписани от страните.

Чл.28.(1). Упълномощени представители на страните, относно изпълнението на договора са както следва:

- За Наемодателя– мл. експерт „ Опазване на ОС,СиГС и Общинска собственост“ към Община Челопеч
- За Наемателя- ……

Чл. 29. (1). Кореспонденцията между страните по договора, ще се извършва писмено на адреси:

За Наемодател - адресът, посочен в настоящия договор, e-mail: Obshtina.Chelopech@chelopech.egov.bg

За Наемателя – …….

Чл**.30.(1).** Всички спорове, породени от този договор, или от отнасящи се до него или до допълнителни споразумения към него, включително и споровете породени или отнасящи се до тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване, ще бъдат решавани по взаимно съгласие. Ако между страните не бъде постигнато споразумение, спорът се отнася за решаване пред компетентния съд в Република България.

Чл. 31.(1) За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство на Република България.

Чл**.32.(1)** Настоящият договор подлежи на вписване от Наемателя в Служба по вписванията – гр. Пирдоп, като разходите по вписването му са за сметка на Наемателя.

Утвърдената конкурсна документация и заявлението за участие на спечелилия конкурса за отдаване под наем на недвижимия имот, ведно с приложените към същото документи представляват неразделна част от настоящия договор.

Договорът се състави и подписа в три еднакви оригинални екземпляра – един за Службата по вписванията, един за Наемателя и един за Наемодателя.

ЗА НАЕМОДАТЕЛ: ЗА НАЕМАТЕЛ:

..... **.....**

инж. Алекси Кесяков
Кмет на Община Челопеч

.....

Лиляна Бекярова
Главен счетоводител
на Община Челопеч