

ДОГОВОР
ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Пер.№ / 2023 г.

Днес 2023 г. в гр. София между:

„Автомагистрали“ ЕАД, вписано в търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК: 831646048, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цар Борис III" № 215, ет.4, представлявано от изпълнителния директор - инж. Иван Станчев Станчев, наричан по-долу за краткост **Наемодател** и **Олга Стойчкова** – главен счетоводител, отговорна за счетоводните записвания по този договор

и

„.....“, вписано в търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК:, със седалище и адрес на управление:, представлявано от, ЕГН:, л.к. №, издадена на год. от МВР, с адрес по лична карта:, телефон за връзка: наричан по-долу **Наемател**

се сключи настоящия договор за отдаване под наем на недвижим имот при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. Наемодателят предоставя на **Наемателя** за временно и възмездно ползване следния недвижим имот: **Офиси № 1,2 и 2А с обща застроена площ от 47,20 кв. м. и Офис № 17 със застроена площ от 31,73 кв. м., находящи се в гр. София, бул. „Цар Борис III” № 215, район Витоша, общ. Столична, обл. София**, наричан по-нататък в договора „Имота”.

Чл. 2. Имотът ще се използва за:

Чл. 3. Наемодателят се задължава да предаде имота на **Наемателя** в срок до седем работни дни от влизане в сила на настоящия договор по чл.8 и след заплатена гаранция по чл.6, ал. 1 от договора. Наемодателят има право да откаже предаването на Помещението на **Наемателя** в срока по предходното изречение, в случай че **Наемателят** не представи гаранцията по чл. 6 от договора.

II. ЦЕНИ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 4. (1) Наемодателят предоставя имота на **Наемателя** срещу месечна наемна цена в размер на (.....) лева без включен ДДС и (.....) лева с ДДС.

(2) Освен наемната цена, определена съгласно предходната алинея, **Наемателят** е длъжен да заплаща и дължимия данък добавена стойност, определен съобразно изискванията на Закона за данък върху добавената стойност.

(3) Наемателят е длъжен да заплати на Наемодателя месечна наемна цена за първия месец от срока на настоящия договор в брой или по банков път в срок от 7 (седем) работни дни от подписване на настоящия договор.

(4) Месечната наемна цена за всеки следващ месец от срока на действие на настоящия договор, Наемателят е длъжен да заплаща на Наемодателя в брой или по банков път от 10 (десето) до 15 (петнадесето) число на месеца, за който се отнася плащането, а ако този ден е неработен – в първия работен ден след тази дата.

(5) За плащания по банков път, банковата сметка на Наемодателя е, както следва:

Банка: Търговска банка Д
IBAN: BG63DEMI92401000150516
BIC: DEMI BG SF

Чл. 6. (1) В 2-дневен срок от подписване на договора за наем Наемателят, се задължава да плати в касата или с платежно нареждане по банков път по посочената в чл. 4, ал. 5 банкова сметка на Наемодателя сума, равна на 2 (два) пъти наемната цена, като частична гаранция в случай на нарушения по договореното между страните. ДДС върху гаранцията не се начислява.

(2) В случай, че Наемателят е в нарушение на задължение за плащане или други задължения по този Договор, Наемодателят има право, по своя преценка и писмено уведомление до Наемателя, да се удовлетвори от предоставената гаранция, наведнъж или на части, с цел компенсиране на всички загуби, неустойки или вреди понесени или дължими във връзка с всяко едно такова нарушение. Усвояването от Наемодателя на суми на това основание не освобождава Наемателя от задълженията му по този Договор. Освен това, Наемателят се задължава незабавно да предостави на Наемодателя нова гаранция или да му заплати сума равна на всички усвоени от Наемодателя суми (в зависимост от случая), така че Наемодателят да бъде обезпечен по всяко време от гаранция, в размер не по-малък от изискуемия по силата на настоящия Договор.

(3) Гаранцията не се олихвява и се освобождава при прекратяване на договора след като се установи, че всички парични задължения на **Наемателя** по настоящия договор са изплатени.

Чл.7. Размерът на наема се увеличава автоматично, без изрично писмено или устно предизвестие от **Наемодателя** до **Наемателя**, считано от всяко първо число на календарната година, със средногодишния коефициент на инфлация за предходната година по официалния бюлетин за индекса на потребителските цени на Националния статистически институт.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл.8. Настоящият договор се сключва за срок от 2 (две) години и влиза в сила от датата на извеждането му от деловодната система на Наемодателя.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 9. (1) Наемодателят е длъжен да предаде имота при изплатени всички консумативни разноски до датата на приемо-предавателния протокол.

(2) **Наемодателят** е длъжен да обезпечи несмущаваното ползване на имота от **Наемателя**.

(3) **Наемодателят** е длъжен да оказва пълно съдействие на **Наемателя**,

чрез предоставяне на наличната документация, касаеща собствеността на имота и предназначението му.

Чл.10. Наемодателят има право да извърши ремонт, когато той е наложителен с оглед състоянието на имота. В случай, че ремонтът продължи повече от седем дни **Наемателя** се освобождава от плащането на полагащия се наем за периода на ремонта след седмия ден.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.11. (1) Наемателят е длъжен да ползва наетия имот по предназначението, посочено в чл. 2 от настоящия договор.

(2) Наемателят може да променя предназначението на имота, определено в чл.2, само след изрично писмено съгласие на **Наемодателя** и при спазване изискванията на ЗУТ, съответните органи и други нормативни актове от настоящия договор.

(3) Всички разходи, свързани с промяна на предназначението на имота, са изцяло за сметка на **Наемателя**.

Чл.12. Наемателят е длъжен да плаща наемната цена по начина, в размера и сроковете, посочени в Раздел II, чл. 4-7 от договора, като при закъснение заплаща лихва в размер на законната лихва от деня на забавата до окончателното изплащане на дължимата сума.

Чл.13. Наемателят дължи обезщетение за вредите, причинени през време на ползването на имота. Той дължи обезщетение и в случаите, когато вредите са причинени от лица от неговото домакинство, негови гости или работници и служители, работещи в неговата фирма.

Чл.14. (1) Наемателят е длъжен да пази имота, да полага грижата на добър стопанин при ползването му и да съобщава незабавно на **Наемодателя** за повреди и посегателства, извършени върху имота.

(2) Наемателят няма право да преотдава наетия недвижими имот или части от него на трети лица под каквато и да е форма, вкл. и чрез договор за съвместна дейност.

Чл.15. Наемателят е длъжен да спазва всички нормативно установени правила и норми по противопожарна безопасност, санитарно-хигиенни изисквания, ЗУТ, наредбите на Столична община и другите актове на държавните и общински органи, свързани с ползването на имота и осъществяваната от него търговска или друга дейност.

Чл.16. Наемателят е длъжен в деня, следващ прекратяването на договора, в това число и при предсрочното му прекратяване, да върне имота във вида, описан в протокола по чл. 3 от настоящия договор, а ако има подобрения, направени от **Наемателя** със съгласието на **Наемодателя**, съответно с тези подобрения. Връщането на имота се удостоверява със съставянето на приемо-предавателен протокол.

Чл.17. (1) Наемателят се задължава да заплаща всички разходи за обикновените текущи ремонти и поправки в наемания имот, както и всички разходи свързани с обикновеното ползване на имота.

(2) Наемателят се задължава да заплаща такси за използване на консумативи във връзка с държането на имота, в зависимост от вида на предоставените консумативи директно на доставчиците на тези консумативи или на Наемодателя при условията на чл. 21, ал. 3 от договора. В частност, Наемателят се задължава да заплаща разходите за потребление на вода, електричество, канализационни услуги и други услуги, въз основа на показанията на съответните измервателни уреди, или съответни сметки и фактури. Наемодателят не гарантира, че някоя от гореспоменатите услуги ще бъде предоставяне постоянно и без прекъсвания. Всяко такова прекъсване не освобождава Наемателя от изпълнение на задълженията му по този Договор и не му дава право да предявява претенции за намаляване на наемната цена или за претърпени вреди.

(3) Наемателят се задължава да заплаща такса смет за имота, в срок от 14 (четирнадесет) дни след уведомяване от Наемодателя до Наемателя и издаване на фактура по реда на чл. 21, ал. 2 от договора

Чл.18. Наемателят се задължава да заплаща всички разходи, свързани с набавянето на документи, необходими за законното упражняване на търговската му дейност в имота-регистрации, удостоверения, разрешителни и пр.

Чл.19. (1) Наемателят може да извършва трайни подобрения в имота само след предварително писмено одобрение на **Наемодателя**. Направените трайни подобрения са за сметка на **Наемателя**, в случай че писмено между страните не бъде договорено друго. За направените трайни подобрения се съставя констативен протокол, който се подписва от двете страни.

(2) Направените трайни подобрения са изцяло в полза на **Наемодателя**. При прекратяване на настоящия договор **Наемателя** няма право на претенции за извършените трайни подобрения. Всички Подобрения в имота остават в него след прекратяване или изтичане на договора, включително и при предсрочното му прекратяване, като собствеността върху тях автоматично преминава в полза на Наемодателя, освен ако Наемодателят не изиска всички или някои от тях да бъдат премахнати, а имотът - възстановен изцяло или отчасти в състоянието към датата на предаване.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.20. (1) Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие, изразено в писмена форма;
2. с изтичане на наемния срок по договора;
3. едностранно от Наемодателя, без предизвестие в случай че наемателят не е заплатил гаранция в пет дневен срок след изтичането на срока по чл. 6, ал. 1 от договора.
4. едностранно от една от страните с отправяне на двумесечно писмено предизвестие.
5. в случай на смърт или поставяне под запрещение на **Наемателя**, когато той е физическо лице:
 5. при погиване изцяло на наемания имот или отчасти - ако повече не може да бъде използван по предназначението му;
 6. при прекратяване на юридическото лице – когато **Наемателят** е юридическо лице.

7. едностранно без предизвестие от Наемодателя при неплащане за 2 (два) месеца на паричните задължения по чл. 4 и чл. 17 от настоящият договор.

8. едностранно с едноседмично предизвестие от Наемодателя при непредоставяне или невъзстановяване на пълния размер на гаранцията по чл. 6 от договора;

9. едностранно с двуседмично предизвестие от Наемодателя при неизпълнение от страна на Наемателя на всяко едно негово задължение по този договор.

(2) В случаите по предходната алинея, ако **Наемателят** не освободи и не предаде имота на **Наемодателя** в деня, следващ прекратяването на договора, **Наемодателят** има право в присъствието на тричленна комисия, назначена със заповед на изпълнителният директор, да отвори наетото помещение (имота), като състави и подпише протокол за находящото се в имота имущество, както и да смени патрона на входната врата на обекта и да го запечата. **Наемодателят** има право да задържи това имущество включително и на друго място до окончателното пълно изплащане на дължимите суми от **Наемателя**. **Наемодателят** не носи отговорност за бързо разваляща се стока, оставена от **Наемателя** в имота.

(3) С подписване на настоящия договор, **Наемателя** дава изричното си съгласие за извършване на действията по предходната алинея от **Наемодателя**.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Чл.21. (1) Разходите, свързани с ползването на имота като електроенергия, такса смет и други консумативни разходи, както и дължимите лихви за просрочие върху тях, са за сметка на **Наемателя**.

(2) Начислената от община Видин такса смет се плаща от **Наемодателя** и се префактурира на **Наемателя** с дължимото ДДС.

(3) Разходите за електроенергия и вода се префактурират на база показанията на контролни измервателни уреди и двустранно подписан протокол на 1-во число на всеки месец.

Чл.22. (1). **Наемателят** няма право да извършва реконструкции, преустройства, промяна на предназначението или трайни подобрения в имота без изричното писмено съгласие на **Наемодателя**.

(2) В случай, че **Наемателят** промени предназначението на имота или извърши реконструкция, преустройство, промяна на предназначението или трайни подобрения в него без изричното писмено съгласие на **Наемодателя**, освен обезщетение за причинените вреди **Наемателят** дължи и неустойка в размер на пет месечни наемни вноски.

(3) Ако за реконструкция, преустройство, промяна в дейността различна от договорената, промяна на предназначението или трайни подобрения на имота извършени от **Наемателя**, са наложени санкции за неспазване на строителните правила и норми или на други нормативни изисквания, тези санкции са за сметка на **Наемателя**.

Чл.23. Ако след прекратяване на договора **Наемателят** не предаде на **Наемодателя** имота съгласно разпоредбата на чл. 16, той дължи на **Наемодателя** неустойка за периода през който продължава да ползва имота в размер на петкратния размер на месечния наем за всеки от месеците, през който имота продължава да се ползва.

VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.24.(1) Страните по настоящия договор се договарят да отправят всички съобщения и уведомления помежду си само в писмена форма. Съобщенията могат да бъдат доставени на ръка, по пощата с обратна разписка, чрез факс или по електронна поща на съответните адреси на страните и средства за комуникация, посочени в настоящия договор

За Наемодателя:

Адрес: гр. София, бул. "Цар Борис III" № 215, ет.4

Тел.: 0878360232

E-mail: h_mladenova@avtomagistrali.com

Лице за контакт: Христина Младенова

За Наемателя:

Адрес: .

Тел.: .

E-mail: .

Лице за контакт: .

(2) В случай, че **Наемателят** не може да бъде открит на посочените по-горе адрес и средства за комуникация, всички писмени съобщения и уведомление от **Наемодателя**, адресирани до него, ще се считат за връчени след изтичане на седем дни от залепването им на адреса на имота по чл. 1. от този договор.

Чл.25. За всички въпроси, неуредени в настоящия договор, се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство на Република България.

Чл.26. Страните по настоящия договор ще решават споровете, възникнали относно изпълнението му, по споразумение, а когато това се окаже невъзможно пред компетентния български съд.

Настоящият договор се състави, подписа на всяка страница и подпечата в 2 (два) еднакви екземпляра, по един за всяка страна.

Наемодател:
ИВАН СТАНЧЕВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
„АВТОМАГИСТРАЛИ“ ЕАД

Наемател:
/...../

Олга Стоичкова:
ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ