

**ДОГОВОР**  
**ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

Рег.№ ..... / ..... 2024 г.

Днес ..... 2024 г. в гр. София между:

„Автомостриали“ 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 Стоичкова – в качеството си на главен счетоводител, отговорен 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 ..... от ....., 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: „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 41112.504.83.3.29, Ателие 2, с площ 46,65 кв.м., с прилежащи части: мазе № 29 с площ 3,51 кв.м., находящ се в гр. Кюстендил, п.к. 2500, ж.к. „Осогово“, улица „Сливница“, блок 57, етаж 10“, 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 с двустранно подписан приемо-предавателен протокол, който е неразделна част от настоящия договор за наем. **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 ..... без ДДС и ..... 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)** С 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 от настоящия договор 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 несмушаваното 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 на преотдаване на наетите от него 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 община Плевен 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 сумите за използваните консумативи във връзка с държането на имота, 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, след получаването на съответните сметки и фактури. **Наемодателят** не гарантира, че някоя от гореспоменатите услуги ще бъде предоставяна 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 (четиринадесет) дни след уведомяване от **Наемодателя** до **Наемателя**.

**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 една от страните с отправяне на двумесечно писмено предизвестие;

4. 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 настоящия договор;
8. едностранно с едноседмично предизвестие от **Наемодателя** при не предоставяне или не възстановяване 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 Плевен такса смет се заплаща от **Наемодателя** и се префактурира на **Наемателя** с дължимото ДДС.

(3) Разходите за електроенергия и вода се префактурират всеки месец на база показанията на контролни измервателни уреди и се заплащат до 10 календарни дни след получаване на дадената фактура.

**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 които 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: .....

E-mail: .....

Лице за контакт: .....

**За Наемателя:**

Адрес: .....

Тел: .....

E-mail: .....

Лице за контакт: .....

(2) В случай, че **Наемателят** не може да бъде открит на посочените по-горе адреси и средства за комуникация, всички писмени съобщения и уведомления 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, ще се прилагат разпоредбите на общото гражданско законодателство на Република България.

**Чл.26.** Страните по настоящия договор ще решават споровете, възникнали относно изпълнението му по взаимно 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: .....  
ГЛ. СЧЕТОВОДИТЕЛ