

проект

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

на недвижим имот – публична общинска собственост

№.....

Днес2020 г., в гр. Шумен, на основание чл. 18, ал. 2 от Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет - Шумен и влязла в сила Заповед № от2020 г. на Директора на ППМГ „Нанчо Попович“ – гр. Шумен, между:

1) **ПРОФИЛИРАНА ПРИРОДОМАТЕМАТИЧЕСКА ГИМНАЗИЯ "НАНЧО ПОПОВИЧ"**, ЕИК по Булстат: 000922747 и административен адрес: гр. Шумен, ул. "Кирил и Методий" № 68, представлявано от Вилиола Любенова – Директор, наричано за краткост **НАЕМОДАТЕЛ** - от една страна и

2)

.....,
представляван/о от, ЕГН....., притежаващ л. к. №....., издадена на г. от МВР -, с ЕИК....., със седалище и адрес на управление

....., наричано за краткост **НАЕМАТЕЛ** - от друга страна, се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя под наем, за временно и възмездно ползване, на НАЕМАТЕЛЯ част от недвижим имот - публична общинска собственост, АОС № 0261/14.07.1998 г., представляваща училищна закусвалня, с площ от 36 кв. м., находяща се в сутеренния етаж в сградата на Профилирана природоматематическа гимназия (ППМГ) „Нанчо Попович“ - гр. Шумен, ул. „Кирил и Методий“ № 68, за срок от 5 (пет) години, считано от 01.09.2020 г., от която дата договорът влиза в сила.

Чл. 2. Предназначението на обекта, предмет на договора е закусвалня/бюфет за продажба на пакетирани храни и закуска, минерална вода и безалкохолни напитки. Ползването на обекта е съобразно неговото предназначение, при спазване на Наредба № 37/21.07.2009 г. за здравословно хранене на учениците, без да се препятства учебния процес и осъществяването на служебните задължения на учителите и служителите в училището

Чл. 3. В срок до 5 (пет) работни дни от влизане в сила на настоящия договор НАЕМОДАТЕЛЯТ предава на НАЕМАТЕЛЯ обекта – предмет на договора, подробно описан в чл. 1 от него, с предавателно - приемателен протокол, който е неразделна част от този договор.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 4. (1) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава ежемесечно до 10-то число на текущия месец, да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ месечна наемна цена в общ размер на лв. (.....) -

проект

за целия нает обект, предмет на този договор или по лв. (.....) - за квадратен метър от обекта, на месец, съгласно представеното от него Ценово предложение, което е част от документацията в проведената процедура на публичен търг с тайно наддаване за отдаването на имота под наем.

(2) Наемната цена се заплаща в български лева при условията на този договор по сметка на училището в „Интернешънъл Асет Банк“ АД, а именно:

IBAN: BG34IABG74773100614900 и BIC: IABGBGSF

(3) Допуска се гратисен период, през който не се заплаща наемната цена (съответна част от нея), след предварително подадена молба от наемателя при условие, че обектът не работи като такъв, съгласно предназначението му, като неговата продължителност се определя от законово регламентираните ученически ваканции.

(4) Консумативните разходи за вода и канализация, за електроенергия и др., свързани с ползването на отдадения под наем обект – предмет на този договор, се заплащат отделно от наемателя по горепосочената сметка на училището в „Интернешънъл Асет Банк“ АД.

(5) Разходите за консумираните/разходваните ел. енергия и вода в обекта се отчитат/определят съгласно отчетените количества (kW/h и куб. м.) на отделни за обекта – второстепенни, електромер и водомер, отчетните стойности от които се обективират в констативен протокол, подписан от наемателя (или определен от него представител) и представители на наемодателя, определени от директора на ППМГ „Нанчо Попович“ – гр. Шумен.

(6) Наемната цена се актуализира ежегодно, съгласно чл. 5 от Наредбата за базисните наемни цени при отдаване под наем на общинско имущество, приета от Общински съвет – Шумен, като за това се подписва допълнително споразумение (анекс) към настоящия договор.

(7) Внесеният от наемателя депозит за участие в проведената тръжна процедура за отдаването на обекта под наем, който е в размер на 195,48 лв. (сто деветдесет и пет лева и четиридесет и осем стотинки) се приспада, като част от първия наем. Наемателят доплаща разликата до уговорената месечна наемна цена, в 10-дневен срок от влизане в сила на настоящия договор.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 5. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предостави на **НАЕМАТЕЛЯ** обекта, предмет на настоящия договор, в състояние – годен за ползване, съгласно предназначението чл. 2 от договора, при условията и в срока, посочени в настоящия договор, като осигури свободното му ползване от **НАЕМАТЕЛЯ**.

(2) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да окаже съдействие на **НАЕМАТЕЛЯ** при възникнала необходимост последният да се снабди (за своя сметка) с необходимите разрешителни/лицензи за и във връзка с осъществяваната от него дейност в наетия обект, съгласно предназначението му.

(3) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи отговорност за недостатъците на имота, за които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел или е могъл да узнае при сключването на договора.

Чл. 6. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право:

1. Да извършва периодични прегледи на състоянието на отдадения под наем обект и на начина на ползването му, както и във връзка с това може да дава на

проект

НАЕМАТЕЛЯ задължителни предписания за налагащи се мерки, с оглед опазването и правилната експлоатация на имота.

2. Да получи в уговорения срок наемната цена, консумативните разходи, свързани с ползването на обекта, както и договорените в настоящия договор неустойки при неизпълнение на поетите задължения.

3. Да извърши, съгласно чл. 4, ал. 6 от настоящия договор актуализация на наемната цена.

4. Да упражнява контрол по отношение на предлаганите от НАЕМАТЕЛЯ храни и напитки в наетия обект – ученическа закусвалня/бюфет, за съответствието им с нормативните и поднормативни изисквания за това, в т.ч. на Наредба №37/21.07.2009 г. за здравословно хранене на учениците и др.

Чл. 7. (1) НАЕМАТЕЛЯТ има право да иска от НАЕМОДАТЕЛЯ да му предостави (предаден) за ползване наетият обект, предмет на настоящия договора при условията и в сроковете, посочени в договора.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава:

1. Да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ договорената наемна цена при условията и в сроковете, уговорени с настоящия договор;

2. Да заплаща всички консумативни разходи - за вода и канализация, за електроенергия и др., свързани с експлоатацията на отдадения под наем обект в съответствие с договореното в чл. 4, ал. 4 от договора;

3. Да подписва ежегодно допълнителни споразумения, съгласно чл. 4, ал. 6 от договора, както и да участва при отчитането на разходваните/консумираните ел. енергия и вода в обекта и подписването на констативен протокол за това, съгласно чл. 4, ал. 5 от договора;

4. Да използва наетия обект само по предназначение - посочено в чл. 2 от договора, като няма право да променя предназначението му;

5. Да не пречи по никакъв начин на учебния процес в училището и на осъществяването на дейността на служителите в училището, както и да спазва установения пропускателен режим в училището;

6. Да поддържа наетия обект с грижата на добър стопанин и съгласно правилата и изискванията за техническата експлоатация и противопожарната безопасност, санитарно-хигиенните изисквания и разпоредбите на Наредба №1, приета от Общински съвет – Шумен;

7. Да не извършва преустройства или подобрения в наетия обект без изричното предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, като всички разходи, свързани с извършените, със съгласието на наемодателя, преустройства и/или подобрения в имота, са за сметка на наемателя, като размера на договорения наем не се променя/приспада заради това;

8. Да не преотстъпва или преотдава (под каквато и да е форма) на трети лица наетия по силата на този договор обект или части от него, както и да не го ползва съвместно с други лица, без изрично, писмено разрешение на НАЕМОДАТЕЛЯ;

9. Да съобщава незабавно на НАЕМОДАТЕЛЯ за възникнали в наетия обект аварии и/или за посегателства върху имота от страна на трети лица, в противен случай носи отговорност за причинените в следствие на това вреди;

10. Да осигури достъп на НАЕМОДАТЕЛЯ (респ. на негови представители) до наетия обект при поискване за извършване на проверки по чл. 6, т.1 от договора;

проект

11. Да възстанови щетите в наетия обект, настъпили по негова вина, както и да извършва всички поправки на наетия обект, които се дължат на обикновено употребление, съобразно чл. 231, ал. 1 от ЗЗД;

12. Да съобщава писмено на наемодателя за регистрирани промени в наименованието, седалището и адреса на управление, както и в лицата, които го представляват;

13. Наемателят си задължава при прекратяване на този договор да освободи наетия обект в съответствие с уговореното в чл. 11 от договора;

14. Да установи непрекъснато работно време на наетия обект от 07.00 часа до 16.00 часа в работните за училището дни;

15. Да спазва стриктно разпоредбите на действащото в Република България законодателство в областта на общественото и ученическото хранене и предлагането на храни и напитки в обекта, както и при необходимост същият (т.е. наемателят) да се снабди за своя сметка с необходимите разрешителни/лицензи за/във връзка с това.

IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 8. (1) Преди изтичане на срока по чл. 1 от този договор, същият може да бъде прекратен по взаимно писмено съгласие на страните.

(2) Всяка от страните може да прекрати едностранно този договор с едномесечно писмено предизвестие до другата страна.

Чл. 9. (1) НАЕМАТЕЛЯТ може едностранно, с писмено уведомление да прекрати договора преди изтичането на срока му, в следните случаи:

1. НАЕМОДАТЕЛЯТ е в забава за предаването на наетите площи, предмет на договора, с повече от 10 (десет) работни дни;

2. В случай, че представители на наемодателя умишлено препятстват спокойното ползване на обекта, предмет на настоящия договор.

(2) В случаите по предходната алинея наемателят е длъжен да даде на наемодателя най-малко 5 (пет) дневен срок за доброволно изпълнение.

Чл. 10. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ може едностранно, само с писмено уведомление, без предизвестие да прекрати договора преди изтичането на срока му, в следните случаи:

1. НАЕМАТЕЛЯТ ползва наетия обект при съществено нарушение на уговореното ползване и/или когато системно (повече от два пъти, установени с констативен протокол) се препятства учебния процес и/или осъществяването на дейността на служителите в училището;

2. НАЕМАТЕЛЯТ е забавил плащането на наемната цена с повече от 5 (пет) работни дни или когато системно – т.е. повече от два пъти е бил в забава (закъснение) за плащане на наемната цена, които къснения са продължили повече от 5 (пет) работни дни;

3. НАЕМАТЕЛЯТ системно (повече от два пъти) забавя плащането на който и да е от консумативните разходи (за вода и канализация, ел. енергия и др.) и/или не е заплатил същите за повече от два последователни месеца.

4. НАЕМАТЕЛЯТ откаже да подпише допълнително споразумение по чл. 4, ал. 6 от договора, като в случая отказ е налице, ако НАЕМАТЕЛЯТ в тридневен срок от получаване на допълнителното споразумение за това не го подпише и не го представи (подписано от него) на НАЕМОДАТЕЛЯ;

проект

5. НАЕМАТЕЛЯТ не изпълни което и да е друго от задълженията си по този договор.

(2) При прекратяване на договора в които и да е от случаите по предходната алинея **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право на да претендира обезщетение от **НАЕМОДАТЕЛЯ** за това, както и няма право на задържане на наетия обект.

Чл. 11. (1) При прекратяване на договора независимо от основанията за това, **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да върне наетия обект в състоянието, в което го е приел, заедно с подобренията, които е направил в него (ако е направил такива), които остават в собственост на наемодателя без за това последният да му дължи заплащане на същите или обезщетение за това. **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение за вредите причинени през време на ползването на наетия обект, освен ако се докаже, че те се дължат на причина, за която той не отговаря.

(2) Прекратяването става с изричен двустранно подписан приемо-предавателен протокол, като страните се задължават да се явят в обекта за приемането/ предаването му, в 10.00 часа на първия работен ден, след датата на прекратяване на договора. Страните по взаимно съгласие могат да уговорят и друг ден и/или час за предаването на обекта.

(3) Ако в срока по предходната алинея наемателят не подпише приемо-предавателен протокол за предаването на имота, представители на **НАЕМОДАТЕЛЯ** съставят констативен протокол за това, който не може да бъде оспорван от наемателя, и **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи отговорност за намиращото се в имота имущество, независимо чия собственост е то. В този случай се счита, че **НАЕМАТЕЛЯ** ползва имота без законово основание и може да бъде отстранен от него по реда на чл.65 от Закона за общинската собственост.

V. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. НЕУСТОЙКИ

Чл. 12. (1) При не плащане в срок на наемната цена, наемателят дължи на наемодателя неустойка за забава в размер на 5% (пет процента) върху сумата по чл. 4, ал. 1 от договора за всеки просрочен ден, считано от датата на падежа, до датата на плащането, но не повече от размера на месечния наем. Наемодателят не губи правото на тази неустойка и ако развали договора.

(2) При едностранно прекратяване на договора от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на основание чл. 10, ал. 1, т. 1 - т. 5 от същия, **НАЕМАТЕЛЯТ** му дължи обезщетение/неустойка в размер на трикратния месечен наем на обекта.

(3) В случай, че **НАЕМАТЕЛЯТ** прекрати договора преди изтичането на уговорения в чл.1 от него срок, с изключение на случаите по чл. 9, ал. 1 от същия, той дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** неустойка в размер на тримесечната наемна вноска по чл. 4, ал.1 от договора.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 13. (1) Всички съобщения между страните във връзка с този договор се извършват в писмена форма на посочените адреси на управление на страните. Писмената форма се счита спазена при съобщения, изпратени по факс и/или на актуален, изрично посочен от страните електронен адрес (e-mail).

(2) Всички изменения и допълнения на този договор се правят единствено чрез писмени споразумения (анекси) между страните.

Чл. 14. Нищожността на някоя от клаузите на договора или на допълнително уговорените условия не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

Чл. 15. (1) За неуредените с този договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

проект

(2) Всички спорни въпроси, породени от този договор или отнасящи се до него, включително и споровете, породени от или отнасящи се до тълкуването, недействителност, неизпълнение или прекратяване, двете страни ще уреждат чрез преговори, а в случай, че не постигнат съгласие, въпросите ще бъдат разрешавани от компетентните български съдилища.

Договорът се състави и подписа в 2 (два) еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните.

Неразделна част от договора е цялата преписка по проверения публичен търг за отдаване под наем на обекта, предмет на този договор, в т. ч. предложението/заявлението на наемателя за участие в проведената тръжна процедура за отдаване под наем на имота – предмет на този договор и представените с него документи.

НАЕМОДАТЕЛ:

НАЕМАТЕЛ: