

## ДОГОВОР ЗА НАЕМ

на недвижим имот – публична общинска собственост

№.....

Днес ..... 2021 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, след проведен на .....06.2021 г. публичен търг с тайно наддаване и въз основа на влязла в сила Заповед № ..... от .....2021 г. на Директора на НУ „Илия Р. Блъсков“ – гр. Шумен, между:

1) **НАЧАЛНО УЧИЛИЩЕ „ИЛИЯ Р. БЛЪСКОВ“ – гр. Шумен**, представлявано от Директора – Иван Христов Николов, с ЕИК/БУЛСТАТ: 000921136 и административен адрес: гр. Шумен, ул. ”Христо Смирненски” № 9, електронен адрес/поща (e-mail): [nu\\_irblaskov@abv.bg](mailto:nu_irblaskov@abv.bg) - от една страна, като НАЕМОДАТЕЛ и

2) ....., представляван/о от ....., ЕГН....., лична карта №....., издадена на ..... г. от МВР - ....., с вписано в Търговския регистър към АВ с ЕИК ....., със седалище и адрес на управление ....., електронен адрес/поща (e-mail): ..... - от друга страна, като НАЕМАТЕЛ, 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 имот – публична общинска собственост, АОС № 0651/19.05.2000 г., представляваща МАГАЗИН ЗА ЦВЕТА И СУВЕНИРИ, с обща площ от 26 кв. м., находящ се в двора на НУ „Илия Р. Блъсков“ – гр. Шумен, ул. „Христо Смирненски“ № 9, за срок от 5 (пет) години, считано от датата на подписване на настоящия договор.

**Чл. 2.** Предназначението на наетия обект е *магазин за продажба на цветя и сувенири*, като НАЕМАТЕЛЯТ няма право да променя предназначението му. Ползването на наетия обект от НАЕМАТЕЛЯ е съобразно неговото предназначение - като *магазин за продажба на цветя и сувенири*, без да се препятства дейността на учебното заведение, в т.ч. учебния процес и осъществяването на служебните задължения на учителите и служителите в НУ „Илия Р. Блъсков“ - гр. Шумен.

**Чл. 3.** НАЕМОДАТЕЛЯТ предава на НАЕМАТЕЛЯ описания в чл. 1 обект в срок до 5 (пет) работни дни от сключването му, с предавателно - приемателен протокол, който е неразделна част от този договор.

### II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

**Чл. 4. (1)** НАЕМАТЕЛЯТ заплаща ежемесечно, до 10-то число на текущия месец, на НАЕМОДАТЕЛЯ месечна наемна цена в **размер на** ..... лв. (.....) за цялото помещение от 26 кв. м. или по ..... лв. (.....)

## ПРОЕКТ - ОБРАЗЕЦ

- за **1 (един) квадратен метър**, съгласно представеното от последния Ценово предложение, което е част от документацията на проведената процедура на публичен търг с тайно наддаване за отдаването на имота под наем.

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

IBAN: BG65 IABG 7477 3100 6157 00 и BIC: IABGBGSF

(3) Консумативните разходи за вода и канализация, за електроенергия и др., свързани с експлоатацията на отдадения под наем обект са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и се заплащат от него отделно, директно на съответните дружества - доставчици, при които НАЕМАТЕЛЯТ си открива своя партида.

(4) Наемната цена се актуализира ежегодно, съгласно 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.

(5) Внесеният от наемателя депозит за участие в проведената тръжна процедура за отдаването под наем на обекта, който е в размер на 222.30 лв. (двеста двадесет и два лева и тридесет стотинки) се приспада, като част от първия наем. НАЕМАТЕЛЯТ доплаща разликата до пълния размер на уговорената месечна наемна цена.

### III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

**Чл. 5. (1)** НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предостави за ползване на НАЕМАТЕЛЯ обекта, предмет на настоящия договор, в срока и при условията на договора, както и да осигури свободното му и безпрепятствено ползване от НАЕМАТЕЛЯ.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност за недостатъците на отдадения под наем обект – предмет на този договор, 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 предоставения под наем обект и на начина на ползването му, както и във връзка с това може да дава на НАЕМАТЕЛЯ задължителни предписания за налагащи се мерки, с оглед опазването и правилната експлоатация на обекта.

2. да получи в уговорения срок наемната цена, както и договорените в настоящия договор неустойки при неизпълнение на поетите задължения от НАЕМАТЕЛЯ.

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

**Чл. 7. (1)** 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, директно на съответните дружества - доставчици, като за целта НАЕМАТЕЛЯТ си открива своя партида при всяко от тях,

3. да подписва ежегодно допълнително споразумение, съгласно чл. 4, ал.4 от договора;

4. да използва наетия обект само за предназначението, 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;

6. да поддържа наетия обект с грижата на добър стопанин и съгласно правилата и изискванията за техническата експлоатация и противопожарната безопасност, санитарно-

## ПРОЕКТ - ОБРАЗЕЦ

хигиенните изисквания и разпоредбите на Наредба №1, приета от Общински съвет – Шумен.

7. да не извършва преустройства или подобрения в обекта без изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ за всяко конкретно такова;

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

9. 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

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;

11. да съобщава писмено на НАЕМОДАТЕЛЯ за регистрирани промени в наименованието, седалището и адреса на управление, както и в лицата, които го представляват;

12. при прекратяване на този договор да освободи наетия обект в съответствие с уговореното в чл. 11 от договора;

(2) НАЕМАТЕЛЯТ няма право, под каквато и да е форма, да преотстъпва или преотдава под наем на трети лица наетия обект или да го ползва съвместно с други лица, без изрично, писмено разрешение на НАЕМОДАТЕЛЯ за това.

(3) Всички разходи, свързани с извършените, със съгласието на наемотателя, преустройства и/или подобрения в обекта, са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, като размера на договорения наем не се променя/приспада заради това.

(4) НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение за вредите причинени през време на ползването, освен ако се докаже, че те се дължат на причина, за която той не отговаря.

## IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ

**Чл. 8. (1)** Настоящият договор се прекратява с изтичане на договорения срок по чл. 1 от същия.

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

(3) Всяка от страните може да прекрати едностранно този договор преди изтичане на срока по чл. 1 от същия, с едномесечно писмено предизвестие до другата страна, като дължи обезщетение на другата страна за това, съгласно чл. 12, ал. 3 от договора.

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

1. когато наемотателя е в забава за предаването на наетия обект, предмет на договора, с повече от 10 (десет) работни дни;

2. в случай, че наемотателя (негови представители) умишлено препятстват спокойното и безпрепятствено ползване на наетия обект;

(2) В случаите по предходната алинея НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да даде на НАЕМОДАТЕЛЯ най-малко 7 (седем)-дневен срок за доброволно изпълнение.

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

1. когато наемателя ползва наетия обект в нарушение на уговореното ползване (предназначение) и/или когато системно (повече от два пъти, установени с констативен протокол на представители на наемотателя) се препятства дейността на наемотателя, в т.ч. учебния процес и/или осъществяването на дейността на служителите в училището;

2. когато наемателят не заплати договорената наемна цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок;

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

4. когато наемателят откаже да подпише допълнително споразумение по чл. 4, ал. 4 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;

5. когато наемателят не изпълни/изпълнява които и да е друго от задълженията си по този договор, в т.ч. поради лошо управление;

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

**Чл. 11. (1)** При прекратяване на договора независимо от основанието 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 при условията на този договор), които остават в собственост на наемодателя без за това последният да му дължи плащане 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, респ. 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 обекта, представители на НАЕМОДАТЕЛЯ имат право да влязат в обекта (принудително) и да съставят констативен протокол за състоянието му, 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 по реда на чл. 8, ал. 3 от същи, той дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на тримесечната наемна вноска по чл. 4, ал.1 от договора. Ако НАЕМОДАТЕЛЯТ прекрати договора по реда на чл. 8, ал. 3 от същи, той дължи на НАЕМАТЕЛЯ неустойка в размер на месечния наем за обекта 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, включително на посочените електронни адреси/пощи (e-mail). При промяна на адрес (e-mail), съответната страна е длъжна незабавно да уведоми другата страна за новия/актуалния си адрес/e-mail, и то по подходящ начин, гарантиращ своевременното узнаване за промяната. В противен случай, уведомяването се счита за редовно направено (достигнало до другата страна).

**(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, в т.ч. Закона за общинската собственост, Закона за задълженията и договорите и всички други относими нормативни и поднормативни актове.

**(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 настоящия договор е цялата преписка, във връзка с 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:**