

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

на недвижим имот

Днес,2019 г., в гр. Свищов, между:

1) **„КОМУНАЛНО СТРОИТЕЛСТВО И ПОДДРЪЖКА“ ЕООД, ЕИК 204704655**, със седалище и адрес на управление: гр. Свищов, ул. „Хемус“ № 41, ет. 2 представлявано от управителя Тодор Тодоров, наричано по-долу за краткост **НАЕМОДАТЕЛ**,

и

2),, наричан по-долу за краткост **НАЕМАТЕЛ**,

се сключи настоящият договор за наем на недвижим имот:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване следния недвижим имот, представляващ **ГАРАЖНА КЛЕТКА №**, с площ от **36 кв.м**, разположена в сграда с идентификатор 65766.702.177.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Свищов, одобрени със Заповед № РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота: гр. Свищов, ул. „Акад. Александър Божинов“ № 1, ет. 0, като обектът се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 65766.702.177, срещу заплащане на месечна наемна цена, определена с настоящия договор.

II. ЦЕНА НА ДОГОВОРА

Чл.2.1 За предоставеното право на ползване **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща ежемесечно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** или на упълномощено от него лице наемна цена в размер на (.....) лева, без ДДС.

2.2 Цената е предложена въз основа на проведения и спечеления от **НАЕМАТЕЛЯ** търг с явно наддаване за отдаване под наем на недвижим имот, предмет на настоящия договор.

Чл.3.1. НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** наемните вноски най-късно до 10-то /десето/ число на текущия месец по банкова сметка на последния, а именно:

ОБЩИНСКА БАНКА, ФЦ СВИЩОВ

IBAN : BG 54 SOMB 9130 1065 1106 01

BIC : SOMBBS33

3.2. Страните по договора се съгласяват ежегодно, считано от датата на сключване на договора, да актуализират месечния наем с индекса на инфлацията,

обявен от НСИ за предходната година. Индексация не се извършва, когато индексът е отрицателна величина.

Чл.4.1. При подписването на настоящия договор, **НАЕМАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМОДАТЕЛЯ** депозит в размер на два месечни наема, както и заплаща наемната вноска за текущия месец. Депозитът представлява задържания и прихванат за участие депозит в търга. Ако се установи, че предоставения депозит за участие в търга е недостатъчен за покриване на депозита за сключване на договора за наем, **НАЕМАТЕЛЯТ** покрива съответната разлика.

4.2. Депозитът по предходната алинея се възстановява на **НАЕМАТЕЛЯ** в срок до 2 /два/ месеца при прекратяването на настоящия договор по реда на чл.8 от него и след уреждане на всички дължими плащания за наем и/или експлоатационни разходи, свързани с ползването на имота, включително и тези, които са платими след освобождаването на имота. При неизпълнение на някоя от горните хипотези, както и в случай на нанесени щети на имота извън нормалната експлоатация, депозитът не се връща на **НАЕМАТЕЛЯ**.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл.5.1. Настоящият договор се сключва за срок от **1 /една/ година**, считано от датата на подписването на договора.

5.2. Действието на договора може да бъде удължено с още **1 /една/ година** при добросъвестно изпълнение на задълженията на **НАЕМАТЕЛЯ** и след отправяне на покана от която и да е от страните за удължаването на срока на действие на договора за наем в 1-месечен срок преди изтичането му.

5.3. Предоставеният под наем имот се ползва по предназначение, а именно като гараж.

5.4. Предаването на ползването на имота се извършва чрез приемно-предавателен протокол.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 6.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ има следните права:

т.1. да получава уговорената в **чл.2** от настоящия договор наемна цена, съобразно срока определен в **чл.3.1** от договора;

т.2. да получи при прекратяването на договора отдадената под наем недвижима и движима собственост, във вид и състояние, годни за нормална употреба, според предназначението им;

т.3. да предяви на **НАЕМАТЕЛЯ** и да получи стойността на всички сметки за консумативни разходи, неизплатени до момента на прекратяване на договора, включително и тези, платими след освобождаването на имота, но възникнали по време на ползването му от **НАЕМАТЕЛЯ**.

т.4. да посещава имота веднъж месечно след съгласуване с **НАЕМАТЕЛЯ**;

т.5 В случай на прекратяване на договора и в случай че **НАЕМАТЕЛЯТ** не заплати дължимите по настоящия договор суми и/или не освободи своевременно ползваните от него помещения и площи, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да предприеме една или няколко от следните мерки: да спре достъпа на **НАЕМАТЕЛЯ** до ползвания имот, да спре електрозахранването и/или водоснабдяването на имота до уреждане на отношенията между страните.

6.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен:

т.1. да съдейства и да не пречи на **НАЕМАТЕЛЯ** за безпроблемното използване на имота;

т.2. да предостави държането върху договорения имот, като за целта се състави двустранен Протокол за предаване и приемане на неговото състояние.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.7. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:

т.1. да заплаща в срок уговорения месечен наем.

т.2. да предаде имота в срок при прекратяване на настоящия договор, без да е необходимо да получи покана или известие за това.

т.3. да полага грижа за имота като добросъвестен стопанин и да не го използва за дейности, различни от посоченото предназначение в чл. 5.2. от договора;

т.4. да заплаща всички експлоатационни, консумативни и др. разходи /ел. енергия, вода, парно, разходи и такси на етажната собственост/, свързани с ползването на имота за срока на действие на настоящия договор, в т.ч. и такса смет.

т.5. да заплаща разходите по отстраняването на всички поправки, причинени от повреди, дължащи се на обикновеното ползване на имота, както и поправки, дължащи се на действията и бездействия на негови служители, работници и лица, свързани с упражняваната от **НАЕМАТЕЛЯ** дейност.

т.6. да съобщава незабавно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за повредите и посегателствата, извършени върху имота;

т.7. да спазва вътрешните правила и други актове за ползване на сградата на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, да поддържа добра хигиена в имота и около него;

т.8. да не преотдава под наем част или целия имот без изричното писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

т.9. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава след приключване действието на договора да предостави безвъзмездно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** вложеното от него имущество – подобрения, оборудване и др, което е трайно прикрепено и не може да се отдели без увреждания на помещенията и имота.

т.10. Ако **НАЕМАТЕЛЯТ** желае да извърши основни строително-ремонтни работи в имота, извън предвидените за подобрение на имота, той следва да получи предварително писмено съгласие от **НАЕМОДАТЕЛЯ**. За целта следва да представи проект на ремонтните и др. дейности, срок за изпълнение, стойност, като всички извършвани дейности ще бъдат предварително съгласувани и разрешавани от **НАЕМОДАТЕЛЯ** и показвани за одобрение на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, а дейности, които подлежат на скриване следва да бъдат одобрени от **НАЕМОДАТЕЛЯ** преди да бъдат скрити. В противен случай **НАЕМОДАТЕЛЯТ** може да иска тяхното разкриване за одобрение за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**. След приключване на договорните отношения независимо от основанието, извършените от **НАЕМАТЕЛЯ** СМР и ремонти дейности остават в полза и в собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, като **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право на никакви претенции и овъзмездяване.

т.11. НАЕМАТЕЛЯТ има право, а **НАЕМОДАТЕЛЯТ** препоръчва, да подмени ключовете на вратите на помещението. От съображения за сигурност при неизпълнение на препоръката, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи отговорност за евентуални последствия, липси, и др.

т.12. НАЕМАТЕЛЯТ и неговите служители, доставчици, контрагенти и др. ще спазват предоставените им Правила за вътрешен ред и пропускателен режим, определени на територията на сградата.

т.13. НАЕМАТЕЛЯТ и неговите служители, доставчици, контрагенти и др., за които той се задължава да носи отговорност, ще спазват всички закони и подзаконовни актове, отнасящи се до шума, безопасността, хигиената, противопожарните изисквания и други, и няма да нарушават правата на останалите наематели и обитатели на сградата. В противен случай **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на 3 % от наемната цена за всяко констатирано нарушение.

т.14. НАЕМОДАТЕЛЯТ не полага грижи и не носи отговорност за опазване собствеността на **НАЕМАТЕЛЯ**.

т.15. С подписване на настоящия договор **НАЕМАТЕЛЯТ** декларира, че е запознат и е съгласен със системите за сигурност /пропускателен режим, видео наблюдение и др./, които се използват за входове, изходи и общите площи в сградата, в която се намира имотът.

т.16. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да употребява или съхранява материали, както и да осъществява дейности, които са в противоречие със законите на Р. България в наетото помещение и на територията на сградата, в която се намира помещението и около нея. При констатиране на горните нарушения всички санкции и други последствия са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ** и **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи никаква отговорност за това.

т.17. При промяна в собствеността на капитала на **НАЕМАТЕЛЯ**, същият се задължава писмено да уведоми **НАЕМОДАТЕЛЯ**. По причина на промяната, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да прекрати настоящия договор, с едностранно уведомление до **НАЕМАТЕЛЯ** и с всички, произтичащи от това последствия, съгласно договора.

т. 18 НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да застрахова за своя сметка, в полза на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, имота, като минималното застрахователно покритие да бъде срещу рисковете „природни бедствия“, „пожар“ и „земетресение“, съобразно изискванията, утвърдени със Заповед № 21 / 29.07.2019 г. на Управителя на „Комунално строителство и поддръжка“ ЕООД и за които изисквания **НАЕМАТЕЛЯТ** е уведомен и съгласен да изпълни.

т. 19 НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да извърши ремонт в срок от **3 (три) месеца** след сключване на договора за наем. От месечния наем ще бъде приспадната съответната сума, която **НАЕМАТЕЛЯТ** е заплатил за извършване на ремонтните дейности, след представяне на всички фактури и бележки, издадени за закупуване на строителните материали и за вложения труд.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА. НЕУСТОЙКИ.

Чл.8. Настоящият договор се прекратява:

т.1. с изтичане на срока на действието му;

т.2. по взаимно съгласие между страните;

т.3. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати настоящия договор едностранно без предизвестие при забавяне с повече от 15 /петнадесет/ дни, считано от датата на

падежа ѝм, на плащането на дължимите суми за наем и/или който и да е консумативен разход;

т.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати настоящия договор едностранно без предизвестие при използване на наетата площ не по посоченото в договора предназначение;

т.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати настоящия договор едностранно без предизвестие при преотстъпване на наетата площ на трети лица без изричното писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**;

т.6 НАЕМАТЕЛЯТ има право да прекрати настоящия договор с 3-месечно писмено предизвестие.

Чл.9.1. При прекратяване на договора, независимо от причината за това, **НАЕМАТЕЛЯТ** следва да върне имота в състоянието, в което го е наел, в срок до 3 дни от датата на прекратяване. При неизпълнение **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да предприеме необходимите действия за предаването на имота, описан в чл.1 на настоящия договор и заплащането на дължимите суми, без да дължи предизвестие или да изпраща покана или друг вид известие на **НАЕМАТЕЛЯ** за това. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи отговорност за вещите намерени в имота при неговото опразване, като има право да ги изнесе от имота и да ги остави за съхранение при пазач, по своя преценка за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**, за което **НАЕМАТЕЛЯТ** се съгласява и го упълномощава, с подписване на настоящия договор.

9.2. В случаите на предходната алинея **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи заплащане на наемната цена до датата на освобождаване/опразване на имота, както и неустойка в размер на 3 % от наемната цена за всеки ден до освобождаване/опразване на имота.

Чл. 10. При забава на плащането на дължимия наем и/или консумативен разход **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на 3 % от наемната цена за всеки ден, в който е в забава.

VII. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.11. Страните могат да изменят съдържанието на настоящия договор само при взаимно съгласие между тях, чрез писмени анекси.

Чл.12. За неуредените в този договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

Чл.13.1. Всички съобщения и уведомления между страните по договора ще бъдат в писмена форма за действителност.

13.2. За целите на настоящия договор адресите на страните са:

на **НАЕМОДАТЕЛЯ**: гр. Свищов, ул. „Хемус № 41, ет. 2 e-mail: vik@svishtov.com лице за контакт; тел.:

на **НАЕМАТЕЛЯ**:e-mail:....., лице за контакт..... тел.:.....,

13.3. Ако някоя от страните промени посочения от нея в предходната алинея адрес без да уведоми другата страна в седемдневен срок, изпратените на посочените адреси съобщения и книжа ще се считат за редовно връчени.

Чл.14. Всички спорове, породени от този договор или отнасящи се до него, ще бъдат разрешавани от Арбитражен съд при „Европейска юридическа палата“, гр. София, съобразно с нейния Правилник за дела, основани на арбитражни споразумения.

Чл.15. Неразделна част от настоящия договор е приемно-предавателния протокол за предаване на имота.

Настоящият договор се изготви в два еднообразни екземпляра – по един за всяка една от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:_____

НАЕМАТЕЛ:_____