



П Р А В И Л Н И К

ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДВИЖИМИ ВЕЩИ СОБСТВЕНОСТ НА БЪЛГАРСКАТА АКАДЕМИЯ НА НАУКИТЕ

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. (1) С този правилник се урежда редът и условията за отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи, собственост на БАН.

(2) Отдаването под наем на имущество на БАН се извършва в интерес на БАН, като не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които то е предоставено на самостоятелните ѝ звена.

Чл. 2. Договорите за наем се сключват между БАН или БАН и съответното звено от една страна, като Наемодател и Наемател /физическо или юридическо лице/, от друга страна. БАН и съответното звено са солидарни кредитори по наемното правоотношение.

Чл. 3. (1) Договорът за наем се сключва по типов образец /Приложение 1/, в който се определят предмета на договора, срока на действие, наемната цена, правата и задълженията на страните по него, реда за прекратяване на договора, санкциите и отговорности при неизпълнение на задълженията на страните и други условия по наемното правоотношение.

(2) Изключение от правилото по ал. 1 се допуска само с решение на Ръководството на БАН.

ГЛАВА ВТОРА ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 4. (1) Предметът на договора трябва да включва пълно описание на отдавания под наем имот и/или вещь /поземлен имот, сграда, самостоятелен обект в сграда, част от сграда, помещение и други/, площ, точно местоположение /административен адрес, граници, а при влязла в сила кадастрална карта и идентификатора на имота/, както и подробно описание на целта, за която се наема.

(2) Към предмета на договора се включват и прилежащите към отдавания под наем имот площи (подходи, обособени дворни площи и други площи, служещи за обслужване на имота).

(3) Неразделна част от договора за наем са:

а) схема-разпределение, на която да бъде означено точното местоположение (размери, съседни или граници на отдавания под наем имот);

б) приемо-предавателен протокол, в който се описва вида и състоянието на имота /вещта/ при предаването му на Наемателя;

в) споразумителен протокол за определяне на реда и начина за отчитане и заплащане на консумативните разходи.

(4) Всички приложения задължително се подписват от страните по договора.



ГЛАВА ТРЕТА **ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ**

РАЗДЕЛ I **НАЕМНИ ЦЕНИ**

Чл. 5. (1) С решение на Ръководството на БАН се определят минимални месечни цени за кв. метър на отдаваната под наем площ, които са задължителен минимум при отдаване под наем и се актуализират периодично.

(2) Ежегодно в срок до 31 март на текущата година, отдел „Управление на собствеността“ /УС/ извършва проучване и представя на Ръководството на БАН информация за равнището на наемните цени на пазара на недвижимите имоти и при необходимост внася предложение за промяна на минималните месечни цени.

Чл. 6. (1) Наемната цена се определя в лева или евро без ДДС на база цена за кв. метър. Когато цената е определена в евро, тя се заплаща в левовата равностойност по фиксинга на БНБ.

(2) При отдаване под наем на самостоятелно обособени обекти, наемната цена може да се определя като цяло за обекта.

Чл. 7. (1) Наемната цена се определя според вида и състоянието на имота /вещта/, местоположението и всички други индивидуализиращи го характеристики, при отчитане на пазарната конюнктура.

(2) Наемната цена може да бъде определена и на база експертна оценка от лицензиран оценител.

(3) Договор за наем може да бъде сключен и на цена под определените по чл.5 минимални цени, въз основа на решение на Ръководството на БАН, по мотивирано предложение на Директора на звеното и становища от отдел УС и отдел „Бюджетно финансиране и счетоводна дейност“ /БФСД/.

Чл. 8. (1) Договорите за наем трябва да съдържат клауза, допускаща актуализация на наемната цена веднъж годишно съобразно процента на инфлация и/или пазарната конюнктура в страната, както и при промяна на минималните месечни цени по чл. 5, ал.1.

(2) При бързо променяща се икономическа обстановка в страната наемната цена се актуализира текущо. Под „бързо променяща се икономическа обстановка в страната“ се приема такава икономическа ситуация, при която получената средна аритметична инфлация за 3 или 4 месеца, измерена с официалния индекс на потребителските цени, обявена от Националния статистически институт, надвишава 6%.

(3) Актуализацията на месечната наемна цена се извършва с подписване на допълнително споразумение към договора.

Чл. 9. (1) Договорената от страните по договора наемна цена се дължи от влизане в сила на договора, освен ако не е уговорено друго.

(2) Наемателят заплаща наемната цена на БАН или на съответното звено в рамките на текущия месец.

(3) Самостоятелните научни и други звена ежемесечно превеждат на БАН Администрация по партида “Развитие” 50% от получения наем, след приспадане на дължимите данъци и такси по Закона за корпоративното подоходно облагане /ЗКПО/.

(4) Самостоятелните научни и други звена на БАН се разплащат с бюджета за възникващите по договорите за наем задължения по ЗКПО и Закон за местните данъци и такси /ЗМДТ/.



Чл. 10. (1) За обезпечаване на бъдещи задължения /неплатени наеми, консумативи и други/ в договора се предвижда клауза за внасяне на депозит в размер от един до три наема без ДДС.

(2) Представянето на копие от документа за внесен депозит е задължително условие за предаване на наетия имот от Наемодателя на Наемателя с приемо-предавателен протокол.

Чл. 11. (1) Достъпът и престоят на моторни превозни средства /МПС/ на територията на Наемодателя се урежда в съответствие с пропускателния режим за съответната територия, само в случаите когато такъв е въведен.

(2) Условието и цената за достъп и престой на МПС на Наемателя са предмет на отделно споразумение със съответното звено на БАН, което отговаря за тази дейност.

Чл. 12. С договора се регламентират дължимите лихви и неустойки при просрочване на плащания или други уговорени в договора задължения.

РАЗДЕЛ II

КОНСУМАТИВНИ РАЗХОДИ

Чл. 13. (1) Всички консумативни разходи за наетия имот /вещ (ел.енергия, отопление, вода, телефон, такса за битови отпадъци и др.) са за сметка на Наемателя и се определят по показанията на измервателните уреди, а при липса на такива – на база вътрешно разпределение, при отчитане на квадратурата/кубатурата на наетите помещения, инсталираните мощности или друго уговорено между страните.

(2) В случай, че отдаваният под наем имот е в режим на етажна собственост, разходите по поддръжка на общите части на сградата са за сметка на Наемателя и се заплащат от него на етажната собственост.

Чл. 14. (1) Консумативните разходи се дължат на звеното Наемодател, на стопанина на сградата или на титуляра на партидата за разход.

(2) За определяне реда и начина за отчитане и заплащане на консумативните разходи се сключва Споразумителен протокол между съответното звено-наемодател, или титуляра на партидата за разход и Наемателя, който е неразделна част от договора за наем.

Чл. 15. Консумативните разходи се заплащат отделно от наемната цена, след представяне на разходооправдателни документи.

Чл. 16. За отчитане на платените консумативни разходи, самостоятелните научни и други звена водят отделна документация, с цел осъществяване на контрол.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

СРОК И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 17. (1) Договорите за наем се сключват за срок до 3 /три/ години.

(2) Договор за наем сключен за срок под 3 години може да бъде продължен с допълнително споразумение по взаимно писмено съгласие на страните, постигнато не по-късно от един месец преди изтичането на срока на договора.

(3) След изтичане на тригодишния срок, действието на договора за наем може да се продължава с допълнително споразумение за нов срок до 3 години, само след решение на Ръководството на БАН, въз основа на мотивирано предложение от директора на съответното звено.



ПРАВИЛНИК ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И
ДВИЖИМИ ВЕЩИ-СОБСТВЕНОСТ НА БАН

(4) Общият срок на действие на договора не може да надвишава 10 години.

(5) Недопустимо е включването на клаузи за автоматично продължаване срока на договора.

(6) Договорите за наем и допълнителните споразумения влизат в сила след подписването им от Председателя на БАН, считано от датата на регистрирането им в деловодството на БАН, освен ако в тях не е уговорен друг срок.

Чл. 18. Договори за наем със срок по-дълъг от посочения в чл. 17, ал. 1, се сключват след решение на Ръководството на БАН, въз основа на мотивирано предложение от директора на съответното звено, но за срок не по-дълъг от 10 години.

Чл. 19. (1) С договора изрично се регламентират условията за прекратяването му в съответствие с предвидените в ЗЗД условия: с изтичане на уговорения между страните срок; по взаимно съгласие на страните изразено в писмена форма, за което се сключва допълнително споразумение към договора; от всяка една от страните със съответно писмено предизвестие; едностранно без предизвестие от изправната страна при съществено нарушаване клаузите на договора от другата страна и др.

(2) При предсрочно прекратяване на договор за наем по взаимно съгласие на страните, към допълнителното споразумение се представя писмено заявление от съответната страна, с което е заявено желание за прекратяване на договорните отношения, дата от която се прекратява договора, счетоводна справка за Наемателя, че няма финансови задължения по договора.

(3) При изтичане или прекратяване на договор за наем в едноседмичен срок или друг срок, уговорен между страните в договора, наетият имот се предава от Наемателя на Наемодателя с приемо-предавателен протокол.

ГЛАВА ПЕТА
КОНТРОЛ ПО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДОГОВОРА И САНКЦИИ

Чл. 20. (1) Директорите на самостоятелните звена на БАН, които са страна по договор за наем, упражняват постоянен контрол по изпълнение клаузите на договора за наем.

(2) Самостоятелните звена на БАН стриктно следят сроковете на сключените договори за наем, като предложения за подновяването им се представят в БАН Администрация поне един месец преди тяхното изтичане.

(3) При констатиране на нарушения /умишлено повреждане на имота, ползване за противозаконна дейност и др./, невнасяне в срок на депозита, неплатени суми по договора за наем за повече от два месеца, директорите са длъжни да предприемат мерки за:

- прекратяване на договора, съгласно съответните клаузи по договора;
- преустановяване ползването на електрическа енергия, вода и топлоенергия;
- завеждане на дело срещу Наемателя, неизплатил дължими суми по договора за наем.

Чл. 21. Директорите на самостоятелните звена на БАН, които са страна по договор за наем, на всяко тримесечие, представят в отдел УС – БАН Администрация“ справка за плащанията по сключените договори.

Чл. 22. (1) В договора се включват клаузи за заплащане на неустойки от съответната страна при неизпълнение на договорни задължения.



(2) При неизпълнение на други договорни задължения, отговорността се определя на основанията и по реда на гражданското законодателство.

ГЛАВА ШЕСТА

РЕД ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ИМОТИ И ВЕЩИ

Чл. 23. Недвижимите имоти и вещите на БАН се отдават под наем въз основа на проведена процедура за избор на Наемател, подробно описана в чл. 24.

Чл. 24 (1) За всеки имот или вещь, предмет на бъдещ договор за наем, се публикува обява най-малко на две места – в сайта на съответното звено и в интернет сайт за недвижими имоти или в национален ежедневник. В обявата се посочва начална цена, не по-ниска от утвърдените от Ръководството на БАН минимални цени и срок за подаване на оферта от кандидатите не по-кратък от 7 дни от датата на публикуването на обявата.

(2) Директорът на звеното назначава комисия, която след изтичане на срока за подаване на оферти преглежда постъпилите такива и определя спечелилия кандидат, за което съставя протокол.

(3) Договор за наем се сключва с кандидата, предложил най-висока цена и/или най-изгодни за Наемодателя условия.

(4) Договорът за наем може да се сключва и при постъпила само една оферта, ако тя отговаря на обявените изисквания;

(5) Ако единствената или всички подадени оферти са с цена по-ниска от утвърдените от Ръководството на БАН минимални цени за наем, се прилага чл. 7, ал. 3.

(6) При липса на подадени оферти договорът за наем се сключва при условията на свободно договаряне, като договорената наемна цена не може да бъде по-ниска от минималните утвърдените по чл. 6 наемни цени. При предлагана наемна цена по-ниска от минималните утвърдени цени се прилага чл. 7, ал.3. За установяване на липсата на подадени оферти, комисията по ал.2 съставя констативен протокол.

Чл. 25. (1) По решение на Ръководството на БАН, Процедурата по чл. 24 може да не бъде провеждана в следните случаи:

а/ за отдаване под наем на имоти /вещи/ за научни, образователни, здравни, хуманитарни и социални дейности;

б/ за осъществяване на съвместни дейности и участие в научноизследователски програми и проекти ;

в/ на организации и лица, имащи приложни дейности близки до изследователската тематика на съответното звено;

г/ на юридически лица с нестопанска цел за осъществяване на общественополезна дейност;

д/ при други условия свързани със спецификата на имота, особен статут, режим на достъп, вложени или необходими инвестиции, ограничения за ползването на имота.

(2) Решението по ал. 1 се взема въз основа на мотивирано предложение от директора на самостоятелното звено и становище на отдел УС.

Чл. 26. Договорите, изготвени от съответното звено и подписани от Наемателя, се представят с писмо от директора на звеното за подписване от Председателя на БАН заедно с копия от пълната документация по проведената процедура за избор на Наемател, както следва:

а/ обяви за отдаване под наем на недвижимия имот – минимум две публикации;



ПРАВИЛНИК ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И
ДВИЖИМИ ВЕЩИ-СОБСТВЕНОСТ НА БАН

б/ писмено заявление от кандидата, с което същият е заявил желание при какви условия /цена, срок и за каква дейност/ ще ползва имота;

в/ заповед на директора на звеното за назначаване на комисия за разглеждане на постъпили предложения;

г/ протокол от работата на комисията по избор на Наемател;

Чл. 27. (1) Дейността по съгласуване на договорите за наем се организира и осъществява от отдел УС на БАН.

(2) Договорите за наем, съгласувани последователно с отдел УС, отдел ПД, отдел БФСД и Ръководител Общоакадемична администрация, се представят на Председателя на БАН за подпис.

Чл. 28. (1) Договори, съдържащи клаузи извън регламентираните с настоящите правила, се внасят за решение от Ръководството на БАН.

(2) Отклонения от типовия договор се допускат само в изключителни случаи, при доказана необходимост, представена от директора на самостоятелното звено подробна обосновка и предварително съгласувани /преди подписването от Наемателя/ с отдел УС и отдел ПД в БАН.

Чл. 29. Промяна в условията на сключен договор за наем се допуска при съгласие на страните по него изразено в писмена форма.

Чл. 30. (1) При подновяване/продължаване на договорни отношения се прилагат следните документи:

а/ заявление от Наемателя, с което същият е заявил желанието си да продължи да ползва наетия имот и за какъв срок;

б/ счетоводна справка за финансовите задължения на Наемателя по изтичащия договор – наем, консумативи, неустойки;

(2) Не се допуска подновяване/продължаване на договор с Наемател, имащ просрочени задължения по текущ договор.

Чл. 31. При наемане на нови площи от Наемател, с когото има сключен договор за наем се сключва нов договор по реда на чл. 24, съответно чл.25 от Правилника за отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи собственост на БАН.

ГЛАВА СЕДМА
БЕЗОПАСНИ И ЗДРАВΟΣЛОВНИ УСЛОВИЯ НА ТРУД

Чл. 32. (1) Договорите за наем задължително съдържат клаузи за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд и противопожарна охрана в съответствие с нормативните изисквания в страната.

(2) Наемателят носи отговорност за прилагането и спазването на нормативните актове за безопасни и здравословни условия на труд и противопожарна безопасност, съгласно законовите разпоредби в страната в наетите помещения, работни места и технически съоръжения, както за работещите при него, така и на намиращите се по друг повод лица с оглед запазване живота, здравето и трудоспособността им.

(3) Наемателят е отговорен при осъществяване на дейността си в наетия имот пред ИА „ГИТ” – Дирекция „Инспекция по труда”, МВР, Главна дирекция „Противопожарна безопасност и защита на населението”, Регионална здравна инспекция, община и пр.

(4) В случай на критична ситуация /бедствия, авария и пр./ Наемателят се задължава да уведоми незабавно Наемодателя.



ГЛАВА ОСМА

ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Чл. 33. (1) Преустройства и трайни подобрения в наетия имот се допускат само след Решение на Ръководството на БАН по предварително съгласуван с отдел УС проект и план-сметка и се извършват под контрол на Наемодателя.

(2) Направените от Наемателя разходи по ал. 1 могат да бъдат частично приспаднати от дължимия наем, само когато са за дейности по привеждане на имота в състояние, годно за ползване, по писмено споразумение между страните. След приспадане на извършените разходи, наемната цена се актуализира съобразно направените подобрения.

(3) Преустройства и подобрения, пряко свързани с дейността на Наемателя, са изцяло за негова сметка.

(4) При прекратяване на договора всички подобрения, направени без съгласието на Наемодателя, остават в негова собственост. Те могат да бъдат вдигнати от Наемателя само след решение на Ръководството на БАН, в което се определят условията за това.

Чл. 34. Наемателят – физическо или юридическо лице, няма право без писмено съгласие от Ръководството на БАН да регистрира адреса на управление на фирмата на адреса на наетия имот собственост на БАН.

Чл. 35. Директорите на самостоятелните звена на всеки три месеца, а при настъпила промяна – до десет дни от промяната, представят справка в отдел УС за свободните площи, определени за отдаване под наем и предприетите от тях действия.

Чл. 36. Отдели УС, БФСД и ПД периодично представят на Ръководството на БАН информация съответно за: сключените договори за наем; дължимите суми и приходите от наеми; предприетите действия срещу неизправните Наематели.

Чл. 37. Всички възникнали спорове относно изпълнението на договора за отдаване под наем, се решават от страните по взаимно съгласие, а когато това е невъзможно – по съдебен ред.

Чл. 38. За нерешени и неконкретизирани с настоящия Правилник въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за задълженията и договорите и действащата в страната нормативна уредба.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Приложенията към Правилника са неразделна част от него.

§ 2. Договорите, които към момента на влизане в сила на настоящия Правилник са сключени по стария ред остават в сила до изтичане на срока им.

§ 3 Правилникът е приет от Управителния съвет на БАН в заседанието му от 4 април 2012 г., в сила от 1 ноември 2012 г., изменен и допълнен от Управителния съвет на БАН в заседанието му от 26.10.2017 г., Протокол № 15.

§ 4. Настоящите изменения и допълнения са приети от Управителния съвет на БАН в заседанието му на 07.11.2019 г., Протокол № 13, и влизат в сила в едномесечен срок от датата на приемането им.