

# ДОГОВОР

за

отдаване под наем на недвижим имот

№.....

Днес, .....2019 г., в град София, между:

1. **БЪЛГАРСКАТА АКАДЕМИЯ НА НАУКИТЕ**, с адрес: гр. София, ул. "15-ти ноември" № 1, ЕИК BG ....., представлявана от Председателя ..... и главния счетоводител .....

(самостоятелно звено) при **БАН**, с адрес: гр. София, ....., ЕИК BG....., представляван от Директора ..... и главния счетоводител ..... от една страна, наричани за краткост по-долу **НАЕМОДАТЕЛ**, при условията на активна солидарност и

2. .... със седалище и адрес на управление гр. ...., ул. „.....“ № .... ЕИК....., представлявано от ..... от друга страна, наричано по-долу за краткост **НАЕМАТЕЛ**, се сключи настоящият договор за следното:

## 1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване следния недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. ...., представляващ..... с обща площ от .... кв. м и прилежащи към наетия имот площи от .....кв. м, съгласно приложена схема /скица /**Приложение 1/**, неразделна част от договора за наем.

1.2. **НАЕМАТЕЛЯТ** наема същия с оглед ползването му за ....., срещу заплащане на договорената месечна наемна цена в размер, по реда и условия, уговорени в настоящия договор.

1.3. Наетият обект се предава от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на **НАЕМАТЕЛЯ** с приемо-предавателен протокол /**Приложение 2/**, който е неразделна част от договора.

## 2. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

2.1. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** месечна наемна цена в размер на левовата равностойност на ..... евро без ДДС по фиксинга на БНБ в деня на плащането. В стойността не е включен ДДС.

2.2. Плащането на наема се извършва до ..... число на месеца, за който се дължи по сметка **IBAN**....., срещу издадена от .....(самостоятелно звено) фактура.

2.3. При подписването на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** превежда на **НАЕМОДАТЕЛЯ** депозит в размер на ...../...../ наема. Депозитът се внася по сметка :

IBAN : .....

2.3.1. Внасянето на депозита е условие за предаването на отдадения под наем имот от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на **НАЕМАТЕЛЯ**.

2.3.2. Депозитът служи като гаранция за изпълнение на задълженията на **НАЕМАТЕЛЯ** и се възстановява от **НАЕМОДАТЕЛЯ** при прекратяване на договора, след подписване на Приемо-предавателния протокол за освобождаване на наетия имот и представяне на доказателства за заплащане на дължимите суми.

2.3.3. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да прихване от депозита дължимите от **НАЕМАТЕЛЯ** суми, включително, но не само, неплатените от него наемни вноски и консумативни разходи.

2.4. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща всички консумативни разходи /ел. енергия, отопление, телефон, вода, такса за битови отпадъци и др./, съгласно показанията на измервателните уреди. При липсата на измервателни уреди за наетия имот, припадащите се на **НАЕМАТЕЛЯ** разходи се определят на базата на вътрешно разпределение от звеното на БАН, на което е предоставено стопанисването на сградата, при отчитане на квадратурата на наетите помещения и инсталираните мощности, въз основа на сключен Споразумителен протокол между съответното звено-наемодател, стопанина на сградата и наемателя за определяне реда и начина за отчитане и заплащане на консумативните разходи / **Приложение 3/**.

2.5. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща консумативните разходи на .....(самостоятелното звено; стопанина на сградата, титуляра на партидата или съответното експлоатационно дружество) в три дневен срок от представянето на фактурата.

2.6. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да извършва за своя сметка всички разходи, свързани с ползването на вещта, както и да отстранява сам и за своя сметка дребните повреди, дължащи се на обикновената употреба на вещта.

2.7. **НАЕМАТЕЛЯТ** заявява, че е запознат и приема условията за достъп на МПС-та до територията на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. Конкретните отношения във връзка с достъпа – брой и вид на МПС, цена за достъп, срок и др. се уреждат с отделно споразумение със съответното звено на БАН, което отговаря за тази дейност, сключено въз основа на този Договор */когато е приложимо/*.

2.8. В ..... дневен срок от получаване на наема (самостоятелното звено) превежда по сметката на БАН – Администрация, партия “Развитие” сума в размер на 50% от наемната цена, след приспадане на дължимите данъци и такси.

2.9. Месечната наемна цена се актуализира веднъж годишно – в срок до 31 март на текущата година, съобразно процента на инфлация и/или пазарната конюнктура в страната. Това правило не се прилага през първата година от действието на договора, освен в случаите на т. 2.9.1.

2.9.1. При бързо променяща се икономическа обстановка в страната, наемната цена се актуализира повече от веднъж годишно.

2.10. Месечна наемна цена се актуализира и при промяна на приетите от Ръководството на БАН минимални месечни цени.

### 3. СРОК

3.1. Настоящият договор се сключва за срок от ..... години и влиза в сила от ..... г.

3.2. Срокът на Договора може да бъде продължен по взаимно писмено съгласие на страните в срок до един месец преди изтичане действието на договора.

### 4. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

4.1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** е длъжен:

4.1.1. Да предаде на **НАЕМАТЕЛЯ** имота за ползване съгласно условията на този Договор.

4.1.2. Да представя своевременно на **НАЕМАТЕЛЯ** фактури за договорената наемна цена, съответно консумативни разходи, при спазване на изискванията и сроковете на ЗСч. и ЗДДС.

4.1.3. Да уведоми незабавно **НАЕМАТЕЛЯ** при промяна на статута и предназначението на имота, както и при предприемане на действия по разпореждане с имота.

4.2. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право:

4.2.1. Да получава изцяло, в срок и при уговорените условия наемната цена, консумативните разходи и всички други дължими по този Договор плащания.

4.2.2. Да упражнява контрол върху състоянието и ползването на наетия имот.

4.2.3. Да получи отдадения под наем имот и/или оборудване в три дневен срок след прекратяване на Договора.

4.3.1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи отговорност за имущество – собственост на **НАЕМАТЕЛЯ**, намиращо се в наетия имот.

4.3.2. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не отговаря за недостатъците на имота, за които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел или е могъл да узнае при сключването на договора.

4.3.3. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи отговорност за евентуални посегателства и вреди върху наетия имот, причинени не по негова вина.

4.4. **НАЕМАТЕЛЯТ** има право да ползва имота, съгласно договореното предназначение.

4.5. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен:

4.5.1. Да заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** месечната наемна цена в размера и по реда, уговорени в настоящия договор.

4.5.2. Да заплаща своевременно всички консумативни разходи.

4.5.3. Да съхранява и опазва наетия имот с грижата на добър стопанин, да спазва всички санитарни, противопожарни, екологични и други норми, свързани с предмета на дейност. При допускане на нарушения, всички неблагоприятни последствия са за негова сметка.

4.5.4. Да съобщава незабавно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за повреди или посегателства върху наетия обект.

4.5.5. Да не извършва преустройства и подобрения в наетия имот, освен по изключение, при доказана необходимост и след изрично писмено съгласие от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и предварително съгласуван от него проект и план сметка, като се извършват под контрола на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. Всички извършени подобрения са изцяло за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ** и остават в собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не дължи стойността на неотделимите подобрения, ако те са извършени без негово съгласие.

4.5.6. Да не преотдава или ползва имота съвместно с трети лица.

4.5.7. В три дневен срок след прекратяването на настоящия договор, да върне имота в добро състояние на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, като писмено го предупреди за датата и часа на издаването. За предаването на имота се съставя Приемо-предавателен протокол, който се подписва от представители на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и **НАЕМАТЕЛЯ**.

4.6. **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право без писмено съгласие от Ръководството на БАН да регистрира адреса на управление на фирмата на адреса на наетия имот.

4.6.1. **НАЕМАТЕЛЯТ** носи отговорност за прилагането и спазването на нормативните актове за безопасни и здравословни условия на труд и противопожарна охрана, съгласно законовите разпоредби в страната в наетите помещения, работни места и технически съоръжения, както и на работещите при него или намиращи се по някакъв друг повод лица с оглед запазване на живота, здравето и трудоспособността им.

4.6.2. **НАЕМАТЕЛЯТ** е отговорен при осъществяване на дейността си в наетия имот пред ИА „ГИТ” - Дирекция „Инспекция по труда”, МВР, Главна дирекция ПБЗН, Регионална здравна инспекция, община и други ведомства.

4.6.3. В случай на критична ситуация (бедствия, авария), **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да уведоми незабавно **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

4.7. **НАЕМАТЕЛЯТ** възстановява на **НАЕМОДАТЕЛЯ** заплатените суми за такса за битови отпадъци, пропорционално на наетата площ, въз основа на представени документи от **НАЕМОДАТЕЛЯ** или Стопанина на сградата.

## 5. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

5.1. Настоящият Договор се прекратява:

5.1.1. С изтичане на уговорения между страните срок;

5.1.2. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;

5.1.3. От всяка една от страните с едномесечно писмено предизвестие. При прекратяване на договора от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**, същият следва да заплати наема за целия период на предизвестията и да представи документи, че е изплатил всички консумативни разходи, към момента на напускането.

5.1.4. При погиване на имота/ вещта предмет на договора, същият се прекратява по право без предизвестие.

5.2. От страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ** без предизвестие:

5.2.1. При неплащане на месечния наем и/или дължимите консумативни разходи, продължило повече от 45 /четиридесет и пет/ дни.

5.2.2. При използване на имота за противозаконна дейност или при умишленото му повреждане от **НАЕМАТЕЛЯ** или допуснати от него лица.

5.2.3. При неизпълнение на други задължения на **НАЕМАТЕЛЯ**.

5.3. **СТРАНИТЕ** се съгласяват, че при прекратяване на договора и неизпълнение на задължението на **НАЕМАТЕЛЯ** в уговорения в този договор срок да предаде имота, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да влезе в имота с приемателна комисия, като се съставя протокол за намеренията в имота вещи на **НАЕМАТЕЛЯ**.

## 6. ОТГОВОРНОСТИ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

6.1. **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на 0.1% върху сумата на наема, ведно с начисления ДДС за всеки просрочен ден до 15-я ден на забавата. От 16-я ден от забавата насетне **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на 0.2% върху сумата на наема, ведно с начисления ДДС за всеки просрочен ден до окончателното изплащане на сумата.

6.2. При разваляне на договора поради виновно неизпълнение от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право, както на неустойката по т. 6.1, така и на неустойка, равняваща се на двукратния размер на уговорения месечен наем.

6.3. **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи законната лихва върху неиздължената сума за консумативни разходи. При неизпълнение на задължението за заплащане на консумативни разходи в срока по т. 2.5 **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да преустанови ползването на ел. енергията, съответно водата и/или отопление на **НАЕМАТЕЛЯ** до окончателното заплащане на дължимите суми.

6.4. При неизпълнение на задължението за своевременно освобождаване и предаване на наетия имот/вещ, с прекратяването на договора, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на двукратната

месечна наемна цена пропорционално за времето на забавата. В този случай **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да прекъсне електрозахранването, водоснабдяването и топлоснабдяването на имота.

6.5. При погиване на имота/вещта по вина на **НАЕМАТЕЛЯ**, той дължи пълно обезщетяване на причинените вреди.

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

## 7. ДРУГИ УСЛОВИЯ

7.1. Контролът по изпълнението на договора от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ** се осъществява от .....

7.2. Промяна в настоящия договор се допуска само в писмена форма със съгласието на двете страни.

7.3. Настоящият договор запазва силата си и при реорганизация и правопримство на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

7.4. С подписване на настоящия договор **НАЕМАТЕЛЯТ**, декларира, че е запознат и се задължава да спазва Правилника за отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи собственост на БАН, който е задължителен за страните. За неуредените в настоящия договор въпроси важат и се прилагат разпоредбите на чл. 228 и сл. от Закон за задълженията и договорите /ЗЗД/, както и действията в страната нормативни актове.

7.5. Всички спорове, възникнали относно изпълнението на настоящия договор, се решават между страните по взаимно съгласие, а когато това е невъзможно – по съдебен ред.

7.6. За целите на този договор адресите за кореспонденци на страните са:

за **НАЕМОДАТЕЛЯ**: ....., тел. ....

за **НАЕМАТЕЛЯ**: ....., тел. ....

Ако някоя от страните промени посочените по-горе адреси без да уведоми другата страна, последната не отговаря за неполучени съобщения.

Неразделна част от настоящия договор са схема /скица/ на отдавания под наем имот /Приложение 1/, приемо-предавателният протокол за предаване на имота /Приложение № 2/ и Споразумителен протокол за определяне реда и начина за отчитане и заплащане на консумативните разходи /Приложение 3/, в съответствие с чл. 4, ал. 3 от Правилника за отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи, собственост на БАН.

Настоящият договор се състави и подписа в три еднообразни екземпляра – два за **НАЕМОДАТЕЛЯ** и един за **НАЕМАТЕЛЯ**.

**ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:**

**ЗА НАЕМАТЕЛЯ:.....**

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА БАН:.....

/...../

/...../

ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ:

/...../

ДИРЕКТОР НА .....

/...../

ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ:

/...../