Образец № 7

ПРОЕКТ НА ДОГОВОР

ЗА НАЕМ НА ИМОТ ПУБЛИЧНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

№РД-14-........./.............

Днес,.................2023 г., в гр. София, между:

 **1. Център за оценяване в предучилищното и училищното образование**, с адрес гр. София 1113, бул. Цариградско шосе № 125, блок 5, ЕИК 131426401, представляван от Неда Кристанова – директор и Сашка Николова – главен счетоводител, наричан за краткост НАЕМОДАТЕЛ, от една страна

и

**2................................................**, със седалище и адрес на управление: гр. ......................., Област ....................община .........................................“, ул. ...................................... № ....................... вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК ................................ представлявано от ................................................... – управител, наричано НАЕМАТЕЛ от друга страна,

на основание чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 19, ал. 1 от Закона за държавната собственост, след проведен търг с тайно наддаване на …………………г., въз основа на Заповед №……………………..г. и Заповед №………………………..г. на директора на ЦОПУО за определяне на наемател се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя под наем на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване части от държавен недвижим имот – публична държавна собственост, помещение с площ от 175,84 (сто седемдесет и пет и 84) кв. м, предназначено за кафе-ресторант,находящо се на приземен етаж в сградата на ЦОПУО гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 125, бл.5.

Чл.2. Описаният в чл. 1 обект, включително инсталациите към него се предават от НАЕМОДАТЕЛЯ на НАЕМАТЕЛЯ с подробен приемно-предавателен протокол

**II. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА**

Чл. 3. (1) Договорът се сключва за срок от 5 (пет) години, считано от датата на сключване.

(2) При добри взаимоотношения и желание на двете страни срокът на наемното правоотношение може да бъде удължен с подписването на допълнително споразумение към договора за наем, съгласно чл. 16, ал. 7 от ЗДС.

**III. ДЕЙНОСТ, ИЗВЪРШВАНА ОТ НАЕМАТЕЛЯ – ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

Чл. 4. Описаните в чл. 1 части от имота, включително инсталациите към тях, ще се ползват за кафе-ресторант.

**IV. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ. ИНДЕКСАЦИЯ НА НАЕМНАТА ЦЕНА**

Чл. 5. (1) НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ по сметка **BG 05 UNCR 7630 3100 116561** на ЦОПУО месечен наем в размер на ……(словом: …………..) за ползване на помещение, предназначено за кафе-ресторант. Наемът се заплаща до 5-то число на месеца, следващ месеца, за който е дължим. Наемната цена се дължи от датата на сключването на договора за наем.

(2) Размерът на наемната цена се индексира с размера на годишната инфлация по данни на НСИ, като наемната цена по чл. 5 се умножава с инфлационния коефициент и получената сума се прибавя към първоначалната наемна цена. В случай че коефициентът на инфлацията е отрицателна величина, размерът на наемната цена се запазва.

(3) При промяна на нормативната уредба, касаеща размера на наемната цена, НАЕМОДАТЕЛЯТ си запазва правото да поиска с едномесечно предизвестие актуализация на наемната цена и в по-кратък срок от посочения в предходната алинея.

(4) Заплащането на режийните разноски се извършва в срока, посочен в ал.1, както следва:

 - за електроенергия, съобразно показанията на контролните уреди;

 - за студена и топла вода, съобразно показанията на контролните уреди;

 - за топлинна енергия, съобразно броя на отоплителните тела.

 Заплащането на такса смет за наетия обект е за сметка на Наемателя.

**V.** ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 6. (1) Да предостави на НАЕМАТЕЛЯ частите от имота по чл. 1, ал. 1, и да осигури свободното им ползване, като отрази състоянието на обекта в приемо-предавателен протокол. Протоколът представлява неразделна част от договора.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предаде ИМОТА на НАЕМАТЕЛЯ за ползване, в 7 (седем) дневен срок, след датата на подписване на настоящия договор.

Чл. 7. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право по всяко време да контролира спазването от НАЕМАТЕЛЯ на хигиенните изисквания при функционирането на наетия имот и пространството около него, да изисква разрешителните, необходими за осъществяване на дейността му, както и да осъществява контрол върху дейността му.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за недостатъците на наетия ИМОТ, които НАЕМАТЕЛЯТ е знаел или е могъл да узнае при сключването на договора.

(3) НАЕМОДАТЕЛЯТ придобива в собственост всички подобрения в имота, извършени от НАЕМАТЕЛЯ, след изтичане на срока на договора или след прекратяването му по реда на раздел VII.

Чл. 8. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да задържи внесения от НАЕМАТЕЛЯ депозит в размер на ……... (словом: ……………………………….) лева до прекратяването на договора като гаранция за заплащане на наема и консумативите.

Чл. 9. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да извърши индексация на наемната цена съгласно чл. 5, ал. 2 от настоящия договор.

**VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

 Чл. 10. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ определената наемна цена в уговорения срок.

 Чл. 11. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплати на НАЕМОДАТЕЛЯ дължимите неустойки.

 Чл. 12. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да подпише допълнително споразумение в случаите посочени в чл. 5 от договора.

 Чл. 13. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да използва наетите части от имота само за осъществяване на дейността, посочена в чл. 4 от настоящия договор, като предприеме всички мерки за опазване живота и здравето на служителите и посетителите на сградата на ЦОПУО.

 Чл. 14. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да не пречи по никакъв начин на работния процес на административните звена в сградата на ЦОПУО.

 Чл. 15. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да поддържа наетия имот с грижата на добър стопанин, да спазва нормативните изисквания, свързани с пожарната безопасност, чистотата, санитарните правила и норми и други изисквания, специфични за дейността.

 Чл. 16. Всички дейности по пригаждането на частта от имота – предмет на договора за извършване на дейността, описана в чл. 4. се извършват от името НАЕМОДАТЕЛЯ за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

 Чл. 17. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да не пренаема или предоставя имота за ползване изцяло или частично другиму и да не сключва договори за съвместна дейност, касаещи имота.

 Чл. 18. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава всички евентуални преустройства да съгласува с НАЕМОДАТЕЛЯ. Преустройство по смисъла на ЗУТ се изпълнява след като се одобрят съответните архитектурни и инсталационни проекти от компетентните държавни и общински органи.

 Чл. 19. Отделно от наемната цена НАЕМАТЕЛЯТ заплаща ежемесечно част от експлоатационни разходи за отопление спрямо действително работещи отоплителни тела, които ще бъдат уточнени и описани в протокол между страните; топла и студена вода, консумирана електроенергия по показания на контролните уреди, държавни и общински такси, съгласно действащата нормативна уредба, включително такса битови отпадъци; текущите и основните ремонти.

 Чл. 20. При прекратяване на наемното правоотношение, в едномесечен срок от датата на прекратяването да предаде с приемо-предавателен протокол на НАЕМОДАТЕЛЯ имотът във вид годен за ползване по предназначение. Направените от наемателя подобрения остават в полза на наемодателя.

**VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ ДЕЙСТВИЕТО НА ДОГОВОРА**

 Чл. 21. Договорът се прекратява:

 1. С изтичане на договорения срок;

 2. По взаимно съгласие между страните, отразено в протокол;

 3. При закъснение в плащането за повече от 15 дни, което е основание за прекратяване на договора;

 4. При ликвидация на НАЕМАТЕЛЯ без правоприемство.

 Чл. 22. НАЕМОДАТЕЛЯТ може да прекрати договора с четиринадесетдневно писмено предизвестие до НАЕМАТЕЛЯ, когато последният не е изпълнил задължение по чл. 10, 12, 13, 14, 15, 17 и чл. 20 от договора.

 Чл. 23. НАЕМАТЕЛЯТ може да прекрати договора с четиринадесетдневно писмено предизвестие до НАЕМОДАТЕЛЯ, когато последният не изпълни задължението по чл. 6 от настоящия договор.

 Чл. 24. НАЕМОДАТЕЛЯТ може да прекрати едностранно наемното правоотношение с едномесечно писмено предизвестие до НАЕМАТЕЛЯ при възникнала нужда от ползване имота.

**VIII. ЛИХВИ И НЕУСТОЙКИ**

 Чл. 25. Всяка от страните, която виновно осуети изпълнението на договора, като на практика го прекрати не по реда на уговореното в раздел VII, дължи на изправната страна неустойка в размер на тримесечни наемни вноски към момента на прекратяване на договора.

 Чл. 26. При неплащане на наеманата цена или сума, дължима за консумативен разход, НАЕМАТЕЛЯТ дължи законната лихва върху наемната цена или консумативния разход за всеки ден забава.

 Чл. 27. НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ при задържане на имота след срока, уговорен в чл. 25, за всеки ден задържане неустойка в размер тройния дневен наем.

**IX. ОБЩИ УСЛОВИЯ**

 Чл. 28. С допълнително писмено споразумение страните могат да изменят съществуващи клаузи в договора, както и да уговорят и уреждат и други въпроси от взаимен за тях интерес.

 Чл. 29. Срокът на договора може да се продължи с допълнително споразумение между страните, след писмено искане от страна на НАЕМАТЕЛЯ до НАЕМОДАТЕЛЯ, до 10 години общо.

 Чл. 30. Всички спорове между страните се решават с писмено споразумение, а при непостигане на съгласие – според действащото законодателство.

 Чл. 31. Настоящият договор се сключва на основание ЗДС, ЗЗД и ППЗДС. За въпросите, неуредени в него, се прилагат разпоредбите на ЗДС и ЗЗД. Настоящият договор се сключва в 2 (два) еднообразни екземпляра – по един за всяка от страна.

**X. ПРИЛОЖЕНИЯ**

 1. Приемо-предавателен протокол.

НАЕМОДАТЕЛ НАЕМАТЕЛ

НЕДА КРИСТАНОВА

ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ

САШКА НИКОЛОВА