Проект

Д О Г О В О Р

№ ..................... / ..................2018 г.

за наем

Днес …………..2018 г. в гр. ……………… между:

**„ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ“ АД** - клон …………….., със седалище и адрес на управление: гр. …………………., ул. ……………………., ЕИК 831641791 ……….. представляван от …………………. - директор на клон, наричан по-долу за краткост **„Наемодател“**, от ед­на стра­на,

и

**……………………………..,** със седалище и адрес на управление: гр. …………….., ул. ………………………., ЕИК ………………………….., представлявано от …………………….., на­ри­чано по-долу за краткост **„Наемател“**, от друга страна

**се подписа настоящият договор за следното:**

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

1. Наемодателят пре­дос­та­вя на Наемателя за вре­мен­но и въз­мез­д­но пол­з­ва­не част от собствения си недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 59, а именно:

1.1. Обект, представляващ терен по Схема обект (Приложение № 6), с площ 75 кв. м. (седемдесет и пет квадратни метра), в двора на „Информационно обслужване“ АД клон Пловдив, непосредствено до Битов корпус, находящ се на адрес, гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 59

2. Наемателят се задължава да ползва предоставеният му, съгласно т. 1 от настоящия договор, терен за търговска дейност и в съответствие с предмета си на дейност.

3. Договорът се сключва за срок от 3 **(**три**)** години и влиза в сила от …………..

4. Наемодателят може да предостави на Наемателя за временно и възмездно ползване стопански инвентар и оборудване.

4.1. За предоставените стопански инвентар и оборудване между страните двустранно се подписва приемо-предавателен протокол, в който по вид и брой се описват отделните предоставени за ползване единици от стопанския инвентар и оборудването.

**II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ**

5. Наемателят се задължава:

5.1. Да използва предоставените под наем помещения с грижа на добър стопанин по предназначението съгласно т. 2 от настоящия договор;

5.2. Да заплаща наемната цена в уговорения размер и в сроковете и по начина, уговорен в настоящия договор;

5.3. При сключване на настоящия договор да плати на Наемодателя депозит в размер на един месечен наем по т. 11;

5.4. Да спазва изискванията за пожарна безопасност, като не променя проектираната и изградена електрическа инсталация в съответствие с изискванията на предмета на дейност, и не включва допълнителни мощности, които да предизвикат нейното претоварване;

5.5. Да спазва установените от Наемодателя вътрешен ред за ползване на сградата и пропускателен режим за достъп в сградата, като се запознае със съответната Заповед, срещу подпис;

5.6. Да не допуска увреждането на наетия имот от когото и да било - свои служители, клиенти и др., като всички неблагоприятни последици от евентуалното увреждане ще бъдат за негова сметка;

5.7. Да съобщава незабавно на Наемодателя за всички повреди и посегателства от трети лица върху наетите помещения;

5.8. Наемодателят не носи отговорност за повреда на стопанския инвентар, оборудването, материалите и продукцията, намиращи се в наетите помещения в резултат на природни бедствия, наводнения, пожар и др. такива. За покриване на тези щети Наемателя трябва да сключи Застраховка.

5.9. Да освободи и предаде на Наемодателя наетите помещения във ви­да, в кой­то ги е пре­дал, ка­то се взе­ме пред­вид нор­мал­но­то из­ха­бя­ва­не, при изтичане срока на договора, както и при евентуалното му предсрочно прекратяване.

5.10. Да организира за своя сметка и отговаря за почистването и поддържането в добър вид на наетите помещения, санитарни възли и коридори.

5.11. Да спазва и прилага изискванията на нормативните актове в страната за безопасни и здравословни условия на труд в наетите помещения, работни помещения и технически съоръжения, както за работещите при него, така и за намиращите се по друг повод лица с оглед запазване на живота, здравето и трудоспособността им.

5.12. Наемателят сам носи отговорност при осъществяване на дейността си в наетия имот за осигуряването на здравословни и безопасни условия на труд и противопожарна охрана, в съответствие с нормативните изисквания в страната.

6. Наемателят няма право:

6.1. Да преотдава помещенията, обект на нас­то­я­щия до­го­вор, без изричното писмено съгласие на Наемодателя;

6.2. Да извършва ре­кон­с­т­рук­ции, пре­ус­т­ройс­т­ва и по­доб­ре­ния на наетите помещения, без да е получил за това изричното писмено съгласие на Наемодателя.

7. За получаване на съгласие по т. 6.2. от този договор Наемателят е длъжен да представи за одобрение на Наемодателя съответните проекти за реконструкциите, преустройствата и подобренията, които Наемателят възнамерява да извърши. Към проектите се прилага разчет за ориентировъчната стойност на разходите за извършването им.

7.1. След извършване на реконструкциите, преустройствата или подобренията Наемателят да представи на Наемодателя акт образец 19 за извършените строителни работи.

7.2. Наемодателят извършва преглед на представената му окончателна стойност в 10-дневен срок, считано от датата на депозирането при него на акт образец 19.

7.3. В случай, че окончателната стойност на извършените строителни работи надхвърля с повече от 25 % (двадесет и пет на сто) ориентировъчната стойност, за която е дадено съгласието по т. 7 и т. 6.2, Наемодателят има право да признае като направени разходи по строителните работи, за които се дължи прихващане по т. 7.5., единствено сума в размер до ориентировъчната стойност по т. 7 завишена с 25 % (двадесет и пет на сто).

7.4. Приемането на подобренията от страна на Наемодателя се извършва с протокол, в който се описват подобренията и се посочва стойността на всяко от тях, която е призната от Наемодателя на основание представените документи за направени разходи.

7.5. Стойността на направените подобрения и начина на изплащането им се определя в допълнително споразумение към настоящия договор, при спазване на предходните точки.

8. Наемателят има пра­во безпрепятствено да ползва наетите помещения, стопански инвентар и оборудване, според договореното предназначение.

9. Наемодателят се задължава:

9.1. Да пре­дос­та­ви отдаваните под наем помещения, стопански инвентар и оборудване, пред­мет на нас­то­я­щия до­го­вор, във вид и със­то­я­ние, ко­и­то от­го­ва­рят на пол­з­ва­не­то, за ко­е­то са на­е­ти;

9.2. Да осигури на Наемателя спокойното ползване на наетите помещения, стопански инвентар и оборудване;

9.3. Да организира обезпечаването на обща охрана на сградата, в която се намират наетите съгласно т. 1 от настоящия договор помещения, както и контролиран пропусквателен режим в същата;

9.4. Да плаща дължимите данък сгради и такса смет, включително и за отдадените под наем помещения;

9.5. Да предоставя информация за местонахождението на наетите и ползвани от Наемателя помещения;

9.6. Да разпределя и префактурира на Наемателя припадащата му се част от разходите за консумативи, охрана на сградата и такса смет;

9.7. При прекратяване на договора да върне на Наемателя депозита по т. 5.3., в случай че няма нанесени вреди на имота и са платени всички дължими суми по договора.

10. Наемодателят има пра­во:

10.1. Да по­лу­ча­ва в уго­во­ре­ни­те сро­ко­ве на­ем­на­та це­на.

10.2. След из­ти­ча­не­то сро­ка на до­го­во­ра да по­лу­чи помещенията във ви­да, в кой­то ги е пре­дал, ка­то се взе­ме пред­вид нор­мал­но­то из­ха­бя­ва­не.

10.3. Да бъде допускан до имота с оглед упражняването на контрол за поддържането му в добро състояние и за използването според уговореното предназначение , не по-често от веднъж месечно, след предварително съгласуване с Наемателя на деня и часа на огледа.

**III. ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ**

11. Наемателят заплаща на Наемодателя месечна наемна цена за наетия терен в размер на **……………………………. лв. (словом) без включен ДДС, определена на база ............... лв. на кв. м., за обща площ ………….. (словом) кв.м.**

12. При влизане в сила на законови и подзаконови нормативни актове, по силата на които за Наемодателя възниква задължение за отдаване под наем на собствените му недвижими имоти на цени, не по-ниски от определените в съответните нормативни актове, наемната цена по т. 11, в случай, че същата е под определения минимум, се счита за договорена в размер на установения с нормативните актове минимум. Задължението на Наемателя за заплащане на променения в съответствие с предходното изречение размер на дължимата наемна цена възниква, считано от датата на влизане в сила на съответните нормативни актове. В тези случаи Наемодателят се задължава да уведомява писмено Наемателя за настъпилата промяна.

13. Плащането на наемната цена съгласно предходните точки се извършва до 10-то число на всеки календарен месец чрез банков превод по указана от него сметка, както следва:

**IBAN – …………………………..**

**BIC – ………………..**

**При Банка - …………**……

13.1. За дата на плащането се приема датата на заверяване на сметката на Наемодателя.

14. Наемателят се задължава да заплаща за своя сметка всички, направени от него консумативни разходи за електрическа енергия, телефон и вода, охрана, както и припадащата му се част от такса смет. Консумативните разходи и такса смет не са включени в наемната цена.

14.1. Размерът на направените от Наемателя консумативни разходи по предходната точка, в случаите на общото им отчитане за сградата като цяло, се определя пропорционално на наеманата от Наемателя площ спрямо общата площ на цялата сграда.

14.2. Сумите се заплащат по банков път по указана от Наемодателя сметка в срок от 5 (пет) дни след представяне от Наемодателя на Наемателя на съответните фактури.

14.3. За дата на плащането се приема датата на заверяване на сметката на Наемодателя.

14.4. Наемодателят издава ежемесечно фактури за задълженията на Наемателя по чл. 11 и чл. 14 от настоящия договор, като същите се изпращат до Наемателя единствено по електронна поща. Наемателят предоставя валиден адрес на електронна поща, като неполучаването на фактура не освобождава Наемателя да погаси своите задължения следствие от договора за наем. Адресът на електронната поща на Наемателя е следният .......................................... .

**IV. САНКЦИИ**

15. При забава на плащанията на наемната цена по т.11 от настоящия договор за повече от 10 работни дни, Наемателят дължи на Наемодателя неустойка за забава в размер на 0,5 % (нула цяло и пет десети на сто) на ден върху размера на просроченото плащане за целия период на забавата, но не повече от 50 % (петдесет на сто) от размера на просроченото плащане.

15.1. При забава на плащанията по т. 14 от настоящия договор Наемателят заплаща върху размера на неизплатените в срок суми за всеки отделен вид услуга наказателна лихва в размер равняващ се на ОЛП + 10 пункта надбавка.

16. Наемателят дъл­жи на Наемодателя обез­ще­те­ние за всички вреди, при­чи­не­ни през вре­ме на пол­з­ва­не­то на вещ­та, освен ако докаже,че те­зи вре­ди се дъл­жат на при­чи­на, за ко­я­то той не от­го­ва­ря.

**V. ОБЩИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

17. До­го­ворът се прек­ра­тя­ва:

17.1. С из­ти­ча­нето на сро­ка, за който е сключен;

17.2. По взаимно съгласие между страните, с писмено споразумение, уреждащо всички последици помежду им, произтичащи от предсрочното прекратяване на договора;

17.3. При закъснение на заплащането на наема с повече от 20 (двадесет) дни незабавно с писмено уведомление от Наемодателя до Наемателя. В този случай Наемодателят няма задължение за спазване на предизвестителен срок;

17.4. Предсрочно, с едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните, отправено до насрещната страна;

17.5. Без предизвестие в случай, че за която и да е от страните по него бъде открито производство за обявяване в несъстоятелност или за обявяване в ликвидация;

17.6. При настъпването на форсмажорни обстоятелства.

17.6.1. За настъпването на форсмажорните обстоятелства страните си дължат надлежно уведомяване. В този случай се предоставя най-малко едномесечен срок за уреждане и приключване на отношенията във връзка с прекратяването на договора.

18. В случай на предсрочно прекратяване на договора, ако не е спазен едномесечния срок на предизвестието, страната, поискала прекратяването му, дължи на другата страна обезщетение в размер, равен на наема за срока на неспазеното предизвестие.

19. При прекратяване на договора Наемателят е длъжен незабавно да освободи наетите помещения и да изнесе от тях изцяло своите вещи.

19.1. В случай, че Наемателят не изпълни задължението си по предходната точка, Наемодателят има право след изтичането на 20 (двадесет) дневен срок, считано от датата на прекратяването на настоящия договор, едностранно да възстанови владението си върху отдадените под наем помещения и да се разпорежда с вещите на Наемателя, както намери за добре, без да му дължи за това каквито и да било обезщетения.

20. Наемателят се задължава да информира незабавно Наемодателя за всички промени, настъпили в търговската му регистрация, както и да му съобщи незабавно за настъпването на събитията по т. 17.5.

21. Страните се споразумяват да решават всички възникнали във връзка с приложението на настоящия договор спорни въпроси по доброволен път, а когато това е невъзможно да отнасят спорните въпроси за решаване пред компетентния за това съд.

21.1.Разрешаването на възникнали правни спорове ще става пред компетентния за това съд, като страните по взаимно съгласие с настоящия договор и на основание чл. 117, ал.2 от ГПК се договарят че компетентния съд по подсъдност ще бъде в гр.София, независимо от това къде е регистрирана страната ответник по спора и къде са нейното седалище и адрес на управление.

22. Настоящият договор може да бъде изменян и допълван единствено чрез двустранно подписани от страните по него споразумения.

23. За не­у­ре­де­ни­те в до­го­во­ра въп­ро­си се при­ла­гат раз­по­ред­би­те на Закона за задълженията и договорите и на действащото в страната законодателство.

24. Наемателят се задължава при подписването на настоящия договор да представи на Наемодателя:

24.1. Копие от нотариално заверено пълномощно, ако договора се подписва от пълномощник.

Приложения, представляващи неразделна част от настоящия договор:

1. Схема на отдавания под наем имот;

2. Приемо-предавателен протокол, представляващ опис на вида и състоянието на имота при предаването на имота на наемателя.

Нас­то­я­щи­ят до­го­вор се изготви и под­пи­са с нотариална заверка на подписите в два ед­но­об­раз­ни екземпля­ра - по един за всяка от страните. Разходите за нотариална заверка са за сметка на Наемателя.

**ЗА НА­Е­МО­ДА­ТЕЛЯ: ЗА НА­Е­МА­ТЕЛЯ:**

**/ ……………………… / /....................................../**