

ДОГОВОР

за наем

№ /2020 г.

Днес2020 г. в гр. Разград между:

„ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ“ АД - клон Разград, със седалище и адрес на управление: гр. Разград, ул. „Бели лом“ № 15, ЕИК 8316417910062, представляван от Ивелина Дамянова – директор на клон, наричан по-долу за краткост **„Наемодател“**, от една страна

и

..... със седалище и адрес на управление: гр., ул., ЕИК, представляван 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. Разград, ул. „Бели лом“ № 15, а именно:

1.1. Помещение № с обща площ кв. м. (.....квadratни метра), етаж

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

2.1. Наемателят се задължава, при подписване на договора от пълномощник, да представи нотариално заверено пълномощно.

3. Договорът се сключва за срок от (.....) години и влиза в сила от2020 г.

4. Наемодателят може да предостави на Наемателя за временно и възмездно ползване движимо имущество и оборудване.

4.1. За предоставените движимо имущество и оборудване, между страните се подписва приемо-предавателен протокол, в който по вид и брой се описват отделните позиции и състоянието на имуществото и оборудването.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

5. Наемателят се задължава:

5.1. Да използва предоставения под наем имот с грижата на добър търговец, по предназначение съгласно т. 2 от настоящия договор;

5.2. Да заплаща наемната цена в уговорения размер и срок, уговорени в настоящия договор;

5.3. При сключване на настоящия договор, да внесе на Наемодателя депозит в размер на един месечен/и наем/а по т. 11. с включен ДДС;

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

5.5. Да спазва установените от Наемодателя Вътрешен ред за ползване на имота и Пропускателен режим за достъп до имота, като се запознае със съответната Заповед, срещу подпис;

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

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

5.8. Наемодателят не носи отговорност за повреда на движимото имущество, оборудването, материалите и продукцията, намиращи се в наетия имот, в резултат на природни бедствия, наводнения, пожар и др. такива. За покриване на тези щети Наемателят може да сключи Застраховка за своя сметка.

5.9. При прекратяване на договора да освободи и предаде на Наемодателя наетия имот, движимо имущество и/или оборудване във вида, в който ги е приел, като се вземе предвид нормалното изхабяване, за което страните подписват приемо-предавателен протокол.

5.10. Да организира за своя сметка и отговаря за поддържането в добър вид на наетия имот.

5.11. Да спазва и прилага изискванията на нормативните актове за безопасни и здравословни условия на труд в наетия имот - 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 имота, предмет на настоящия договор, без изричното писмено съгласие на Наемодателя;

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

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

7.1. Наемодателят извършва преглед на предоставената му информация по т.7. и в 10 дневен срок, считано от датата на депозирането ѝ се произнася писмено.

7.2. След извършване на реконструкциите, преустройствата или подобренията Наемателят следва да представи на Наемодателя окончателна количествено-стойностна сметка за извършените дейности.

7.3. Наемодателят извършва преглед на представената му окончателна сметка по т.7.2. в 10-дневен срок, считано от датата на депозирането ѝ.

7.4. В случай, че окончателната сума по количествено-стойностната сметка надхвърля с повече от 25 % (двадесет и пет процента) ориентировъчната стойност, за която е дадено съгласие, Наемодателят може да признае разходи, за които се дължи прихващане по т. 7.6., единствено и само за сума в размер на ориентировъчната стойност, за която е дадено писмено съгласие, завишена с 25 % (двадесет и пет процента).

7.5. Приемане от страна на Наемодателя на извършените реконструкции, преустройства и подобрения се извършва с протокол, в който се описва всяко едно от тях със стойността им, която е призната от Наемодателя, на основание представените документи за направени разходи.

7.6. Стойността на направените подобрения и начина на прихващането им се определят в допълнително споразумение към настоящия договор, при спазване на предходните точки.

8. Наемателят има право да ползва наетия имот, движимо имущество и оборудване, според договореното предназначение.

9. Наемодателят се задължава:

9.1. Да предостави отдавания под наем имот, движимо имущество 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 наетия имот, движимо имущество и оборудване;

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

9.4. Да предоставя информация за местонахождението на наетите и ползвани от Наемателя имот, движимо имущество и оборудване;

9.5. Да разпределя и префактурира на Наемателя принадлежащата му се част от разходите по т.14.;

9.6. При прекратяване на договора да върне на Наемателя депозита по т. 5.3. в случай че няма нанесени вреди на имота и са изплатени всички задължения по договора.

10. Наемодателят има право:

10.1. Да получава в уговорените срокове наемната цена и консумативните разходи.

10.2. При прекратяване на договора да получи имота, движимото имущество и оборудване помещението във вида, в който ги е предал, като се вземе предвид нормалното изхабяване.

10.3. Да бъде допускан до имота, с оглед упражняване на контрол за поддържането му в добро състояние и за използването му 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 имот в размер на лв. (.....) **без ДДС**, определена на база **лв. без ДДС** на квадратен метър, за обща площ **кв. м.** (..... **кв.м.**).

12. При влизане в сила на нормативни актове, включително и с местно значение, 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, в случай, че наемната цена по т. 11 е под определения минимум, се счита за договорена в размер на установения с актовете 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 се извършва до 10-то число на всеки календарен месец, за който е дължима, по банкова сметка, както следва:

Банка: **ЦКБ АД клон Дондуков**

BIC: **CECBBGSF**

IBAN: **BG16 CECB 9790 10C7 8661 01**

13.1. За дата на плащането се приема датата на заверяване на банковата сметка на Наемодателя.

14. Наемателят се задължава да заплаща за своя сметка всички, направени от него консумативни разходи - ел. енергия, и др., както и принадлежащата му се част от такса битови отпадъци. Консумативните разходи и такса битови отпадъци 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 имота като цяло, се определя пропорционално на наеманата от Наемателя площ спрямо общата площ.

14.2. Сумите се заплащат по указаната от Наемодателя банкова сметка, в срок от 5 (пет) работни дни след представяне от Наемодателя на Наемателя на съответните фактури.

14.3. При превеждане на дължимите суми по предходната точка по, за дата на плащането се приема датата на заверяване на банковата сметка на Наемодателя.

14.4. Наемодателят издава ежемесечно фактури за задълженията на Наемателя по т. 11 и т. 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 процента) на ден върху размера на просроченото плащане за целия период на забавата, но не повече от 50 % (петдесет процента) 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 законна лихва.

16. Наемателят дължи на Наемодателя обезщетение за всички вреди, причинени през време на ползване на имота, движимото имущество и оборудване, 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 изтичане 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 плащането на дължимите суми по т. 11 и т. 14 с повече от 20 (двадесет) дни 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 бъде открито производство за обявяване в несъстоятелност или в ликвидация;

17.6. При настъпване на форсмажорни обстоятелства.

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

18. В случай на предсрочно прекратяване на договора, ако не е спазен едномесечния срок на предизвестие, 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 до датата на прекратяването му, да освободи наетия имот да изнесе имуществото си.

19.1. В случай, че Наемателят не изпълни задължението си по предходната точка, Наемодателят има право, след изтичане на 20 (двадесет) дневен срок, считано от датата на прекратяване на настоящия договор, едностранно да възстанови владението си върху отдадените под наем имот и да се разпорежда с имуществото 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 спорни въпроси по доброволен път, а когато това е невъзможно, да ги отнасят за решаване пред компетентния съд.

21.1. Разрешаването на възникнали правни спорове ще става пред компетентния съд, като страните по взаимно съгласие с настоящия договор и на основание чл. 117, ал. 2 от ГПК се договарят, че компетентният 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 изменен и допълван единствено чрез двустранно подписани от страните по него споразумения, включително и в случаите по т.12.

23. За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на действащото в страната законодателство.

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 му 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 нотариалната заверка са за сметка на Наемателя.

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:

/...../

Представяващ

/...../

Зам. главен счетоводител

ЗА НАЕМАТЕЛЯ:

/...../