ОБЩИНА СМЯДОВО
9820 гр. Смядово, пл. „Княз Борис I”№2; телефон: 05351/2033; факс: 05351/2226
obshtina_smiadovo@abv.bg www.smyadovo.bg

Д О Г О В О Р
ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ
№ …./2022

Днес, …….2022 год. в гр.Смядово на основание чл.14, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.147, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ), Заповед №……2022 г. на Кмета на Община Смядово във връзка с протокол от ……2022 г. се сключи настоящият договор за отдаване под наем на общински имот между:

1. ОБЩИНА СМЯДОВО, гр.Смядово, пл. „Княз Борис I” №2, Булстат: 000931657, представлявана от Иванка Николова – Кмет на общината и Радко Чернаков – главен счетоводител на Община Смядово, наричани за краткост “**НАЕМОДАТЕЛ**” - от една страна

И

2. …..……..., ЕГН/ЕИК ……, постоянен адрес/седалище и адрес на управление: ……, представлявано от управителя …….., наричана за краткост **„НАЕМАТЕЛ”** – от друга страна, в които страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1., НАЕМОДАТЕЛЯТ отдава под наем на НАЕМАТЕЛЯ следния недвижим имот частна общинска собственостс АОС №868/15.05.2009г., **представляващ СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ № 5 /пет/,** магазин на 1 (един) етаж в урегулиран поземлен имот (УПИ) II – ООД, кв. 62б, с идентификатор №67708.308.53.5 (шест седем седем нула осем точка три нула осем точка пет три точка пет) по КККР на град Смядово със застроена площ от 54 (петдесет и четири) кв.м.; година на построяване – 2009 г., конструкция – МЗ (масивно монолитна), с административен адрес: гр.Смядово, ул.“Захари Ж.Величков” №2-д при граници: изток – ПИ с идентификатор 67708.308.53; запад – ПИ с идентификатор 67708.308.53; север – сграда за търговия № 4 с идентификатор 67708.308.53.4; юг – ПИ с идентификатор 67708.308.53 по плана на гр.Смядово.

II.ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ

Чл.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ определя месечна наемна цена в размер на **……. (словом) лв. без включен ДДС.**

Чл.3 (1) При подписването на договора, НАЕМАТЕЛЯТ заплаща първата наемна вноска в размер …… (словом) лв. без включен ДДС.

(2) До изтичане срока на действие на договора, НАЕМАТЕЛЯ заплаща договорения наем в брой, в касата в информационен център на община Смядово до 25-то /двадесет и пето/ число на текущия месец.

(3) За ползването на горепосочения имот, НАЕМАТЕЛЯ заплаща такса „битови отпадъци“, ежегодно до 30 октомври на съответната година.

(4) Размерът на таксата е 54,00 лв., определена съгласно т.3.5 от Решение № 457 по Протокол № 13/18.12.2014г. на Общински съвет – Смядово.

Чл.4. При закъснение в плащането на наема, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща лихва за просрочие в размер на основния лихвен процент на БНБ плюс 10 пункта, за всеки просрочен ден, но не по-късно от 15 (петнадесет) дни, след срока посочен в чл.3 на този договор. След изтичане на този срок НАЕМОДАТЕЛЯТ може да прекрати договора едностранно, с едномесечно писмено предизвестие, отправено по подходящ начин до НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.5. При подписването на настоящия договор, НАЕМАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМОДАТЕЛЯ безлихвен депозит в размер на 150 лв. (сто и петдесет лева), платими в брой в касата на Община Смядово. Този депозит подлежи на възстановяване от НАЕМОДАТЕЛЯ на НАЕМАТЕЛЯ в едномесечен срок след изтичане срока на действие на договора или неговото прекратяване, като от него се приспадат евентуално дължимите и неизплатени от НАЕМАТЕЛЯ задължения съгласно чл.15 и/или за покриване на разходи за възстановяване на липси, отстраняване на повреди и други щети на имота (ако има такива), виновно причинени от НАЕМАТЕЛЯ към датата на освобождаване на имота.

Чл.6. Плащането на наемните вноски се доказва с издадена от НАЕМОДАТЕЛЯ разписка или документ за внесена сума от банката.

III. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА

Чл.7. (1) Настоящият договор се сключва за срок от 6/шест/ години, считано от 01.09.2022г.

(2) Срокът може да бъде променян с допълнително споразумение.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава в деня на подписване на договора да предаде на НАЕМАТЕЛЯ общинското помещение с приемо-предавателен протокол и опис.

Чл.9. НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за недостатъците на имота, за които НАЕМАТЕЛЯ е знаел или е могъл да узнае при сключването на настоящия договор.

Чл.10. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да извършва периодични прегледи на състоянието на имота и начина на ползването му, да дава задължителни за НАЕМАТЕЛЯ предписания за налагащи се ремонти и мерки, с оглед правилната експлоатация на помещенията и сградата.

Чл.11. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава:

(1) Да заплати всички експлоатационни разходи, до момента на влизане в сила на настоящия договор.

(2) Да не прехвърля собствеността на наетия имот, както и да не обезпечава с него вземания за срока на действие на договора.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.12. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща наемните вноски не по-късно от 10-то число на текущия месец.

Чл.13. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да използва наетото помещение като обект за търговия.

Чл.14. Всички ремонти, произтичащи от обикновеното ползване на помещенията по настоящия договор са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.15. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща всички консумативни разходи за своя сметка – вода, ел.енергия, телефон, топлоенергия и такса битови отпадъци, дължима ежегодно до 30 октомври на съответната година.

Чл.16. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да използва имота с грижата на добър стопанин и съгласно правилата за техническа експлоатация, противопожарна безопасност и санитарно-хигиенни изисквания.

Чл.17. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да поддържа в изправност вътрешната водопроводна, топлофикационна, канализационна, електрическа инсталация, уреди и съоръжения за своя сметка, както и да отстранява повредите.

Чл.18. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да осигурява достъп до имота от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ или упълномощени от него лица при поискване на проверки по стопанисването му.

Чл.19. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да уведомява незабавно НАЕМОДАТЕЛЯ за настъпили аварийни събития или посегателства от трети лица.

Чл.20. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да пренаема или преотстъпва ползването на имота или части от него по какъвто и да е начин в полза на трети лица или да го ползва съвместно с други лица.

Чл.21. Ремонт и преустройство в обекта се правят след предварително съгласуване със специалист от Дирекция "Специализирана администрация" при Общинска Администрация – гр.Смядово, със свои средства и за своя сметка, като след изтичане на договора подобренията остават в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ без същият да ги заплаща.

Чл.22. При прекратяване на договора, независимо от основанието НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да върне имота във вида, в който го е приел, а при направени подобрения по смисъла на чл.21 от договора заедно с тях. Предаването става с приемо–предавателен протокол и опис, подписан двустранно, като страните се задължават да се явят за приемането (предаването) на първия работен ден след датата на прекратяване на договора. Страните по взаимно съгласие може да уговорят друг ден за предаване.

Чл.23. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да поправи за своя сметка всички вреди причинени виновно на НАЕМОДАТЕЛЯ в срока на действие на договора.

VI. НЕУСТОЙКИ

Чл.24. При неплащане на наемната цена в определения срок НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение в размерите, посочени в чл.86 от ЗЗД.

Чл.25. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ системно не изпълнява задълженията си по договора НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да се удовлетвори от внесения депозит, без това да го лишава от правото да търси обезщетение за претърпени вреди, надвишаващи размера на внесения депозит.

Чл.26. При прекратяване на договора НАЕМАТЕЛЯТ заплаща дължимия наем, консумативните разходи, всички липси и щети.

Чл.27. В случай, че не предаде наетия имот по приемо–предавателен протокол и опис, с който го е приел, НАЕМАТЕЛЯТ заплаща липсите и повредите на НАЕМОДАТЕЛЯ в двоен размер.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.28. Договорът се прекратява:

(1) С изтичане на срока, за който е сключен.

(2) При смърт на наемателя.

(3) По взаимно съгласие между страните, изразено писмено.

(4) При лошо управление.

(5) Едностранно при неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното й неплащане в срок;

(6) При неизпълнение от **НАЕМАТЕЛЯ** на задълженията от раздел V. **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ** от настоящия договор, като **НАЕМАТЕЛЯ** дължи неустойка в размер тройната месечна наемна цена.

(7) Едностранно, с писмено предизвестие до другата страна в едномесечен срок при принудително отчуждаване за държавни/общински нужди, или за реализиране на инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

Чл.29. Както НАЕМАТЕЛЯТ, така и НАЕМОДАТЕЛЯ могат да прекратят действието на настоящия договор преди изтичането на неговия срок с едномесечно писмено предизвестие. За дата на отправяне на предизвестието се счита датата на получаването му. В този срок НАЕМАТЕЛЯТ освобождава имота, като за целта страните изготвят двустранен констативен приемо-предавателен протокол, съгласно чл.22, включващ и плащане към датата на освобождаването на всички текущи задължения на НАЕМАТЕЛЯ съгласно чл.15 на този договор.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Чл.30. Определената наемна цена се изменя при приемане на нови нормативни актове в това число и решения на Общински Съвет Смядово, като новия размер на наема се формира като към новоустановената наемна цена за обекта се прибави предложената от НАЕМАТЕЛЯ стъпка за наддаване, на търга на който същият е обявен за спечелил. За коригиране на наемната цена, страните подписват допълнително споразумение.

Чл.31. Настоящият договор подлежи на вписване в Службата по вписванията, гр.Велики Преслав на основание чл.112, буква „е" от Закона за собствеността. Вписването се извършва от НАЕМАТЕЛЯ съгласно чл.147, ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, който представя екземпляр от вписания договор в Дирекция „Специализирана администрация" при Община Смядово и всички разноски остават за негова сметка.

Чл.33. За всички неуредени в договора условия се прилагат разпоредбите на ЗЗД и ГПК.

Чл.32. Двете страни ще уреждат споровете си чрез преговори и подписване на допълнителни споразумения, а при невъзможност ще отнасят спора пред съдебните органи.

Настоящият договор се изготви в три еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните и един за Службата по вписванията при Районен съд – Велики Преслав.

НАЕМОДАТЕЛ: **НАЕМАТЕЛ: ……**
КМЕТ НА ОБЩИНА СМЯДОВО: …… **/……...../**
/Иванка Петрова/

ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИЛ: ……..
/Радко Чернаков/

Изготвил:
Ирена Вълчева
Старши специалист ОСТ