

## ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес, 08.09.2020г., в гр. София, между:

1. **СВЕТОСЛАВ ВЕНЦИСЛАВОВ АТАНАСОВ** с ЕГН 7710106282, притежаваш л.к № 641317366 издадена на 05.11.2010г. от МВР – София постоянен адрес: гр. София ул. Тарас Шевченко 6, вх. Б, ет.2, ап.5, *като НАЕМОДАТЕЛ*като *НАЕМОДАТЕЛ*, и
2. **„ТИБИЕЛ“ ЕООД**, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 106588084, със седалище и адрес на управление: гр. Перник; **ПЛОЩАД СВЕТИ ИВАН РИЛСКИ** , представлявано от Управителя **Димитър Йорданов Иванов**, *като НАЕМАТЕЛ*,

*се сключи настоящия договор за наем („Договорът“) за следното:*

### 1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.1. Наемодателят предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване следния свой собствени недвижими имоти, а именно **ОФИС 1** (едно) с кадастрален идентификатор 68134.403.399.5.1 (шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, три, точка, три, девет, девет, точка, пет, точка, едно) находящ се в гр. София, район Оборище, бл. Княз „Александър Дондуков – Корсаков“ №29 (двадесет и девет), етаж втори, състоящ се от търговска зала, склад и санитарно помещение, с площ от 144,50кв.м. (сто четиридесет и четири цяло петдесет стотни квадратни метра) и **ОФИС 2** (две) с кадастрален идентификатор: 68134.403.399.5.2 ( шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, три, точка, три, девет, девет, точка, пет, точка, две), находящ се на същият адрес, етаж трети, с площ от 143,15кв.м (сто четиридесет и три цяло петнадесет стотни квадратни метра).

Посочените имоти ще се ползват като офис на дружеството, за което Наемодателят е уведомен и съгласен.

1.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ предава владението върху имота на НАЕМАТЕЛЯ във вида и състоянието, в което се намира към датата на подписване на настоящия договор.

1.3. НАЕМАТЕЛЯТ декларира, че е извършил оглед на имота и е съгласен да наеме същия в състоянието, в което се намира към датата на подписване на настоящия договор.

1.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ декларира и се съгласява, че:

1) за срока на действие на Договора няма да предприема действия за изменение на предназначението на имотите;

2) че имотите не са обременени с вещни и облигационни тежести.

3) е съгласен и дава право на НАЕМАТЕЛЯ да осъществи брандиране, поставяне на реклами и технически съоръжения върху стените на имотите и прилежащата им площ на сградата;

4) НАЕМАТЕЛЯТ има право да извършва ремонтни и довършителни работи по имотите след предварителното съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯТ.

## **2. СРОК НА ДОГОВОРА. ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ДОГОВОРА.**

### **ПРЕДАВАНЕ НА ИМОТА**

2.1. Договорът се сключва за срок от **5 (пет) години**, считано от датата на подписване на настоящия договор.

2.2. Договорът влиза в сила след датата на неговото подписване и заплащането на наемната вноска за първия месец от срока на договора при усл. по т.2.3. и депозита определен по този договор.

2.3. НАЕМАТЕЛЯТ дължи наемни вноски за срока от договора след датата на предаване владението на имота от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ. Предаването на владението на имота ще стане най-късно до 01.11.2020г.

2.4. Фактическото предаване на имотите се удостоверява с подписването на приемо-предавателен протокол от СТРАНИТЕ. Протоколът съдържа описание на състоянието на имотите към момента на предаването, включително показанията на

контролните измервателни уреди относно използваните комунални услуги към същия момент (водомер и електромер).

### **3. НАЕМНА ЦЕНА. ДЕПОЗИТ. ЗАПЛАЩАНЕ НА РАЗХОДИ**

3.1. За срока на този договор и при условията на т.2.3. НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ месечен наем в размер на 1600 (хиляда шестстотин) EUR без ДДС на месец, до изтичане на уговорения наемен срок от 5 /пет/ години.

3.2. НАЕМАТЕЛЯТ заплаща по банковата сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ, посочена в чл. 3.7. по-долу, депозит в размер на 2 (два) месечни наема, в размера по чл. 3.1

3.3. Дължимият депозит се заплаща в срок до 3 (три дни), считано от датата на подписване на настоящия договор.

3.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да удовлетворява паричните си претенции към НАЕМАТЕЛЯ от депозита при наличие на неплатени наемни вноски, обезщетение за ползване след прекратяване или разваляне на Договора, неплатени суми към експлоатационни дружества, увреждания на имотите.

3.5. Депозитът ще бъде възстановен на НАЕМАТЕЛЯ до 10 (десет) дни след прекратяване на Договора и подписване на приемо–предавателен протокол за предаване на имотите от НАЕМАТЕЛЯ на НАЕМОДАТЕЛЯ, при условие, че няма неплатени наемни вноски, обезщетение за ползване след прекратяване или разваляне на Договора, няма нанесени щети на имотите и няма неизплатени консумативни разноски. Горните обстоятелства се удостоверяват в приемо – предавателния протокол за връщане на имотите.

3.6. Възнаграждението за ползване на имотите (ведно с дължимия ДДС), се заплаща от НАЕМАТЕЛЯ на НАЕМОДАТЕЛЯ всеки месец след представяне на издадена от НАЕМОДАТЕЛЯ данъчна фактура, като месечната наемна цена следва да постъпи по банкова сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ между пет и десет дни след представяне на данъчната фактура.

**Банкова сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ:**

**IBAN: .....**

**ВІС:** .....

при " ..... " АД;

При изплащането на дължимия наем, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да удържа и внася от името на НАЕМОДАТЕЛЯ авансов данък за доходи от наем съгласно чл. 44, ал. (4) от ЗДДФЛ, включително данъка за четвъртото тримесечие на годината. НАЕМАТЕЛЯТ - платец на доходи по чл.31, ЗДДФЛ, издава за изплатените доходи и удържания данък по реда на чл. 44, ЗДДФЛ сметка за изплатени суми и служебна бележка по образци, съгласно ЗДДФЛ, които предоставя на Наемодателя.

#### **4. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

4.1. НАЕМАТЕЛЯТ има право да ползва имотите при условията и сроковете на Договора и съобразно предназначението, за което са наети.

4.2. НАЕМАТЕЛЯТ има право за своя сметка и без прихващане от наемната цена да извършва ремонтни дейности, несвързани с промени в конструкцията на сградата, в това число, обзавеждане и поставяне на подвижни рекламни материали. За всякакви ремонтни дейности, свързани с промени на разпределението или в конструкцията, се изисква предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

4.3. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да се отнася към наетата собственост с грижата на добър търговец и стопанин.

4.4. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща определената наемна цена и всички останали разходи според условията на Договора.

4.5. При прекратяване действието на Договора НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да върне имотите в добро състояние, съответстващо на нормалният процес на амортизация за времето на ползване, като за целта се подписва приемателно-предавателен протокол. Под нормален процес на амортизация се разбира изхабяване в резултат на нормално ползване на имотите, без да е нарушена физическата му цялост или годност.

4.6. След предаване владението на имота НАЕМОДАТЕЛЯТ дава разрешение НАЕМАТЕЛЯТ да прехвърли или открие нови партии за ел. енергия, вода и отопление.

4.7. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава по време на действието на Договора да не смуцава ползването и да не накърнява законните права и интереси на другите наематели в сградата, в която се намират имотите, предмет на настоящия наемен договор.

4.8. С настоящия договор НАЕМОДАТЕЛЯТ дава съгласието си НАЕМАТЕЛЯТ да отдава под наем на трети лица всички наети помещения или отделни части от тях.

4.9. Всякакви промени по фасадата на сградата или промени, свързани с промяна на облика на сградата, с изключение на вече предвидените в Договора, се разрешават от НАЕМОДАТЕЛЯ предварително, а в случай, че не са разрешени предварително, подлежат на премахване за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

4.10. Всички дейности, извършвани от НАЕМАТЕЛЯ в имотите във връзка с уговореното наемно предназначение, следва да бъдат осъществявани при стриктно спазване на националното и европейско законодателство. Всякаква отговорност по време или във връзка с осъществяване на търговската дейност на НАЕМАТЕЛЯ в имотите се носи от НАЕМАТЕЛЯ или от съответното отговорно лице/лица. НАЕМОДАТЕЛЯТ е изцяло и единствено отговорен за наложени за осъществяваната от него в имотите дейност, административни санкции от страна на компетентните органи, като и за получаване на всякакви административни разрешителни за поставяне на рекламни елементи и осъществяване на търговска дейност, спазване на административни изисквания по отношение на имота и други евентуални изисквания, касаещи спазване на вътрешния ред в сградата.

4.11. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен незабавно да уведоми НАЕМОДАТЕЛЯ за повреди и посегателства, извършени върху наетия имот.

4.12. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да спазва установените в имотите правила за вътрешен ред, хигиена и противопожарна безопасност.

## **5. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

5.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде имотите на НАЕМАТЕЛЯ съобразно правилата, посочени в този Договор и във вида и състоянието, в което са намират имотите, към датата, към която се подпише настоящият Договор.

5.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде владението на имотите, с изплатени всички режийни разноски към момента на предаването: ток, вода, разходи по поддръжка и др., като в приемо – предавателния протокол за имота, страните изрично вписват и данните от контролно измервателните уреди.

5.3. За срока на действие на Договора, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да подобрява имотите само с изричното писмено съгласие на НАЕМАТЕЛЯ. Съгласие по тази точка не се изисква в случаите, в които подобрението е свързано с конструктивната здравина и с безопасността на имотите, с подобряване на състоянието на общите части или с ремонтни дейности на другите самостоятелни обекти в сградата, в която се намира имотът, предмет на настоящия договор.

5.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ има задължение да оказва необходимото съдействие при извършване на подобрения и/или преустройства от страна на НАЕМАТЕЛЯ в наетите имоти.

5.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да извършва за своя сметка всички наложителни основни ремонти - поправка на всички повреди на имотите, които не са причинени от НАЕМАТЕЛЯ и не се дължат на обикновеното ползване на имотите.

5.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ издава на НАЕМАТЕЛЯ счетоводни документи за стойността на месечния наем – фактура за дължимата наемна цена.

5.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да обезпечи несмущаваното ползване на наетите имоти от НАЕМАТЕЛЯ, доколкото несмущаваното ползване не бъде преустановено във връзка с действия на НАЕМАТЕЛЯ.

5.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ няма право и се задължава да не сключва договори за наем за същите имоти с други лица преди изтичане срока на Договора.

5.9. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да заплаща всички държавни и общински данъци и такси, които дължи като собственик на имотите, предмет на

Договора, като НАЕМАТЕЛЯТ не дължи заплащането на каквито и да е данъци, такси и други разходи, свързани с правото на собственост върху имотите.

5.10. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на достъп до наетите имоти във връзка с всякакви дейности, свързани с текущи и основни ремонти, преустройства на сградата и обособяване на отделни самостоятелни обекти.

## **6. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА. НЕУСТОЙКИ**

6.1. Договорът, освен с изтичане на срока му, може да бъде прекратен предсрочно в следните случаи:

6.1.1. по взаимно съгласие на СТРАНИТЕ, изразено писмено;

6.1.2. едностранно, с четиримесечно писмено предизвестие;

6.1.3. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ се забави частично или изцяло в заплащането на месечния наем и депозита по т. 3.1. и 3.2. с повече от 5 /пет/ календарни дни след изтичане на периода за плащането му. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати Договора едностранно с отправяне на 10-дневно писмено предизвестие до НАЕМАТЕЛЯ. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ заплати изцяло дължимия наем в срока на отправеното от НАЕМОДАТЕЛЯ предизвестие, Договорът не се прекратява. Ако НАЕМАТЕЛЯТ не заплати изцяло дължимия наем в срока на отправеното от НАЕМОДАТЕЛЯ предизвестие Договорът се прекратява автоматично с изтичане на 10-дневния срок на предизвестieto, без каквито и да е други предизвестия или действия от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ към НАЕМАТЕЛЯ, като след изтичане на 10-дневния срок на предизвестieto и на база автоматично прекратения Договор, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право незабавно да влезе във владение на имотите, като прихване непогасените от страна на НАЕМАТЕЛЯ задължения за заплащане на наем, консумативни разноси, повреди, нанесени на имота и разходи за складиране на неизнесено в срок от имота оборудване и/или обзавеждане, собственост на НАЕМАТЕЛЯ от стойността на внесения по договора депозит.

6.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да развали едностранно настоящия Договор в случай, че НАЕМАТЕЛЯТ системно нарушава задълженията си по настоящия

Договор, в това число закъснява с плащането на дължимите наемни вноски, не полага грижи за имотите, не спазва хигиенните и противопожарни норми и/или смущава ползването на самостоятелните обекти на другите наематели в сградата, в която се намират имотите, предмет на настоящия наемен договор. Под „системни нарушения“ следва да се разбират нарушения, извършени повече от два пъти в срока на действие на Договора и въпреки отправено от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ писмено предупреждение.

(2) Нарушения на задълженията по чл. 4.3. от Договора се установяват от НАЕМОДАТЕЛЯ, в присъствието на НАЕМАТЕЛЯ. За установени нарушения НАЕМОДАТЕЛЯТ съставя констативен протокол, екземпляр от който се връчва на НАЕМАТЕЛЯ заедно с писмено предупреждение, съдържащо подходящ срок за отстраняване на нарушението.

(3) Нарушения на хигиенни и противопожарни норми се установяват с акт на съответните компетентни административни органи.

(4) Нарушенията на вътрешния ред в сградата се установяват по сигнал на другите наематели, като НАЕМОДАТЕЛЯТ извършва проверка на подаден сигнал и в случай, че констатира, че същият е основателен, съставя констативен протокол, екземпляр от който се връчва на НАЕМАТЕЛЯ заедно с писмено предупреждение.

6.3. При прекратяване на Договора, страните подписват приемо-предавателен протокол, в който отразяват състоянието на имотите, данните от контролно – измервателните уреди, както и евентуалното наличие на непогасени задължения за заплащане на наемни вноски и/или консумативни разноски, подлежащи на прихващане от внесения по договора депозит.

6.4. При забава в плащането на наема с повече от 5 /пет/ дни НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща неустойка в размер на 0.1 % от дължимата сума за всеки просрочен ден, но не повече от 10 % от стойността на просрочената сума.

6.5. Всяка от страните може да търси обезщетение за вреди, по-големи от предвидените неустойки по общия граждански ред.



## 7. УВЕДОМЛЕНИЯ МЕЖДУ СТРАНИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ТОЗИ ДОГОВОР

7.1. Всички уведомления между Страните във връзка с Договора се извършват писмено, на посочените по-долу email адреси на страните.. При промяна на адресите, страната, за която това се отнася, е длъжна да уведоми незабавно другата страна. При неизпълнение на това задължение всяка кореспонденция или съобщение между страните ще се счита за валидно връчена. За валидни страните приемат следните email адреси:

- За Наемодателя: maxitour.konsult@gmail.com

- За Наемателя: office@tibiel.com

## 8. ОБЩИ УСЛОВИЯ

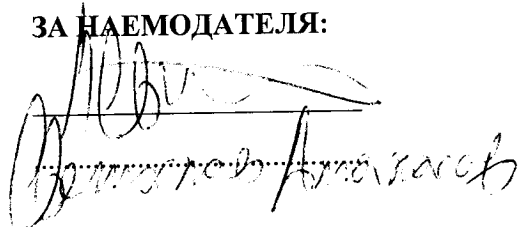
8.1. Всички изменения и допълнения, касаещи изпълнението на Договор са валидни, само ако са направени в писмена форма.

8.2. Всички спорове по тълкуването и изпълнението на Договора, ще бъдат уреждани чрез споразумения между страните, а при непостигане на съгласие ще бъдат отнасяни до компетентния български съд.

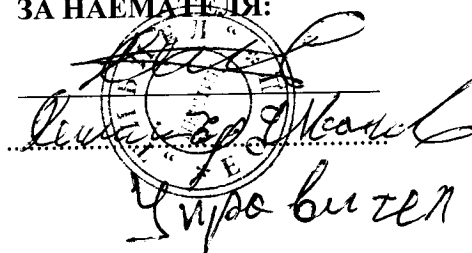
8.3. За всички неуредени в Договора въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

Договорът се състави и подписа в два оригинални екземпляра, по един за всяка от страните.

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:



ЗА НАЕМАТЕЛЯ:

  
Управа на