

## ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес, 30.09.2016г. /тридесети септември две хиляди и шестнадесета/, в гр. Перник между:

„Тибнел” ЕООД, ЕИК 106588084, със седалище и адрес на управление: гр.Перник, площад Иван Рилски №1, представлявано от Управителя **Станислав Иванов Попов** наричано за краткост **Наемодател**

и

„СА.И.Е.” ЕООД, ЕИК: 202488671, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Средец, ул. Лега №5, ет.2, представлявано от Управителя **Емил Николаев Аргиров**, наричано за краткост по долу в договора **Наемател**

се сключи настоящия договор за наем както следва:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**1.1. Наемодателят** предоставя за временно и възмездно ползване на **Наемателя** производствено хале, находящо се в АКС Бобов дол, срещу което **Наемателят** се задължава да заплаща месечна наемна цена в размер на **3250.00** /три хиляди двеста и петдесет/ лв. за без включен ДДС.

**1.2. Наемателят** ще използва наетата площ съобразно развиваната от него търговска дейност, при съответствие с изискванията на закона.

### II. УСЛОВИЯ НА ПЛАЩАНЕ

**2.1.** Месечната наемна цена ще се заплаща в края на всяко тримесечие, считано от датата на подписването на настоящия договор, в брой на касата на дружеството или по банков път на посочена от **Наемодателя** сметка.

**2.2.** При възникване на финансови и/или икономически обстоятелства, или по решение на **Наемодателя**, месечната наемна цена може да бъде актуализирана и **Наемателят** се задължава да сключи анекс за актуализиране на наемната цена, по предложение на **Наемодателя**.

**2.3. Наемателят** заплаща всички консумативни разходи за комунални разходи за обекта, отдаден под наем от датата на предаване на обекта от **Наемодателя**, до датата на подписването на Протокол за връщане на обекта и прекратяването на наемния договор. В случай, че в търговската сграда има установен режим на изчисляване на комунални разходи, то **Наемателят**, подписвайки този договор се съгласява с начина на изчисление на разходвани консумативи за наетата от него площ.

**2.4.** При предаване на имота, **Наемателят** внася като депозит сума, равна на определената наемна цена за 1 (един) месец. Сумата на депозита се предава на **Наемодателят**, който ще я съхранява за срока на действие на договора. Депозитът се възстановява на **Наемателя** при прекратяване на настоящия договор или се прихваща срещу съществуващи към този момент негови задължения. Депозитът се връща на посочената от **Наемателя** банкова сметка или в брой, в три-дневен срок след като същия представи всички необходими документи, доказващи, че е изпълнил всички свои задължения към **Наемодателя** (вкл. Дължимата наемна цена, консумативни разходи за имота и др.), произтичащи от този договор. За получаването на депозита **Наемателят** издава разписка.

### **III. СРОК НА ДОГОВОРА, ПРЕКРАТЯВАНЕ, ПРЕДАВАНЕ НА ИМОТА**

**3.1.** Настоящият договор се счита сключен за срок от 5/пет/ години и влиза в сила от 01.10.2016г. /първи октомври две хиляди и шестнадесета година/.

**3.2.** Настоящият договор се прекратява:

**3.2.1.** С изтичане на срока по т.3.1.;

**3.2.2.** Договорът се прекратява с едномесечно писмено уведомление от **Наемателят** или **Наемодателя** преди изтичане на срока по чл.3.1.;

**3.2.3.** Предсрочно, по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

**3.2.4.** При забава на плащане на наемната цена от **Наемателя** за повече от 10 (десет) дни, след отправяне на писмена покана за изпълнение от **Наемодателя** на на долупосочения адрес за кореспонденция, със срок за изпълнение от 5 (пет) дни след получаване на поканата, в случай че **Наемателят** не изпълни задължението си в посочения в поканата срок.

гр.София, район Средец, ул. Леге №5, ет.2

Неполучаването на покана не освобождава **Наемателя** от задължението за плащане на наемната цена, нито от дължимите неустойки съгласно чл. 7.1 и чл.7.2. от настоящия договор. За надлежно уведомяване се приема всяко съобщение, отправено от **Наемодателя** до **Наемателя** на адреса, посочен в този договор, независимо дали **Наемателят** е отказал да получи писменото съобщение.

**3.4.** **Наемодателят** се задължава да предаде наетия имот от датата на влизане в сила на настоящия договор, като за целта се подписва двустранен протокол, съдържащ подробно фактическото описание на състоянието на обекта към датата на предаването му, който е неразделна част от договора, както трайно и нетрайно прикрепените вещи, находящи се в наетата площ.

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

**4.1.** **Наемодателят** се задължава да:

- предаде обекта по т. 1.1. в срока по т.3.1. и в състоянието, което се намира към момента на сключването на договора, и в което състояние е одобрен от **Наемателя**, подробно описано в приемо-предавателен протокол, неразделна част от настоящия договор;
- да осигури спокойно и безпрепятствено ползване на имота.

**4.2.** След прекратяване на договора за наем **Наемодателят** остава собственик на извършените трайно прикрепени към обекта подобрения, освен ако няма писмено споразумение с **Наемателя**, уреждащо по друг начин отношения между страните по повод на подобренията.

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

**5.1. Наемателят се задължава:**

- А) да заплаща в срок уговорената месечна наемна цена
- Б) да освободи и върне имота по т.1.1. в едноседмичен срок след прекратяване на договора
- В) да ползва имота по т.1.1. с грижата на добър стопанин и да го върне в добро състояние след прекратяване на договора
- Г) да извършва каквито и да е ремонтни-работи, които водят до промени в имота само след предварително писмено уведомление до **Наемодателя**, съобразно законовите разпоредби за тази дейност.
- Д) **Наемателят** може да организира за своя сметка охраната на наетата търговска площ. **Наемодателят** не носи отговорност в случай на посегателства от страна на 3 - ти лица върху наетата площ.
- Е) **Наемателят** няма право да преотдава имота на трети лица., без предварително писмено съгласие от **Наемодателя**.

## **VI. РЕМОНТ И РЕКОНСТРУКЦИЯ**

**6.1. Наемодателят** няма задължения да признава и няма да одобрява приспадане от наемната цена на разходи за СМР по ремонти, освен договорените с изрично писмено споразумение между страните.

**6.2. Наемателят** носи отговорност и заплаща всички санкции, наложени от съответните органи, във връзка с извършения от него ремонт на обекта, включително и тези наложени на **Наемодателя**.

**6.3.** Страните се съгласяват извършването на ремонт да се осъществява съобразно одобрен проект, в който следва да се опише какви ремонтни работи ще се извършат. Съставеният и подписан протокол ще бъде неразделна част от настоящия договор, относно определянето на видовете ремонтни работи.

**6.4. Наемателят** няма право да извършва преустройства в наетия обект, при които:

- А) да се отнемат общи помещения и площи или части от тях и се променя предназначението им;
- Б) да се изменят съществено общи части на сградата.
- В) **Наемодателят** изрично го е предупредил, че не дава право за конкретен вид преустройство.

## **VII. НЕУСТОЙКИ**

**7.1.** В случай, че **Наемателят** закъснее с плащането на една месечна наемна цена с повече от 5 дни от срока, предвиден в чл.2.1. същият дължи на **Наемодателя** неустойка в размер на 20% за първия просрочен ден и 0,1 % за всеки следващ просрочен ден след първия.

7.2. При забавяне на плащането на разходите за консумативи **Наемателят** дължи неустойка в размер на 20% за първия просрочен ден и 0,1 % за всеки следващ просрочен ден след първия, като за следващия месец **Наемодателят** има право едностранно да прекъсне достъпа до конкретния вид консуматив.

7.3. При предсрочно и едностранно прекратяване на договора от страна на **Наемателя** без спазване на срока на едномесечното предизвестие по **чл.3.2.2**, същият дължи на **Наемодателя** неустойка в размер на наемната цена за имота за неспазената част от срока на предизвестие.

Този Договор се урежда и тълкува в съответствие със законите на Република България. Всеки спор, противоречие и иск, произтичащи от, или свързани с, този Договор, както и с неговото изпълнение, прекратяване или недействителност, който не може да бъде уреден по споразумение, се решава окончателно от компетентния български съд

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

НАЕМОДАТЕЛ:.....



НАЕМАТЕЛ:.....

