|  |
| --- |
| **ДОГОВОР ЗА НАЕМ**  Днес ${DATE} се сключи следния договор за наем (“Договора”) между:  **${NAMES}**, с адрес **${ADDRESSES}**, наричани(а) по-долу “Наемодател”,  И  **${COMPANY-BG}**, ЕИК ${BULSTAT}, със седалище и адрес на управление ${ADDRESS-BG}, представлявано от управителя ${MANAGER-BG}, с ЕГН ${EGN}, наричано по-долу за краткост в договора “Наемател”,  Като разгледаха условията уточнени по-долу, страните постигнаха съгласие по следното:  **1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**  1.1. Наемодателят се задължава да предостави на Наемателя ползването на следния свой недвижим имот – апартамент № **${APARTMENT}** (“Апартамента”), находящ се в комплекс Сънсет Ризорт, Поморие срещу задължението на Наемателя да му заплаща наемна цена в срок и при условия, определени в този Договор.  1.2. Наемателят има право да използва Апартамента за жилищни нужди и/или за осъществяване с него на туристически дейности по смисъла на Закона за туризма.  1.3. Наемателят има право свободно да преотдава под наем Апартамента на трети лица при условия и наемна цена каквито договори.  **2. НАЕМНА ЦЕНА. НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**  2.1. За ползването на Апартамента Наемателят ще заплати на Наемодателя наемна цена съгласно последващите разпоредби.  2.2. Наемната цена е формирана от два отделни компонента.  2.2.1. Първият компонент на наемната цена, представлява сума, равна на дължимата от Наемодателя сума на етажната собственост, като заплащане на таксата за поддръжка и управление за ${MM-YEAR-1}${MM-YEAR-1-1-BG} на имота по т.1.1. Срещу тази цена, Наемателя има право да ползва имота 53 последователни дни в периода ${PERSONAL-USAGE}  2.2.1.1. Тази цена ще се плати от Наемателя направо по сметката на Етажната собственост от името и за сметка на Наемодателя.  2.2.1.2. Цената по т.2.2.1. се заплаща от Наемателя на Етажната собственост в рамките на текущата година, но задължително в срока, указан от Етажната собственост за заплащане на таксата за поддръжка и управление.  2.2.1.3. Цената по т.2.2.1. се заплаща от Наемателя на Етажната собственост, без значение дали решението на Общото събрание на Етажната собственост се обжалва или е отменено поради каквато и да е било причина.  2.2.2. Вторият компонент на наемната цена, представлява сума, получена като произведение на броя дни, през които е използван имота, извън периода по т.2.2.1., и дневна цена, която е различна за отделните периоди.  2.2.2.1. Дневната наемна цена за отделните периоди е както следва:  2.2.2.1.1. За периода от отварянето на сградата, в която е имота до ${RATE-OPEN-DATE} и за периода ${RATE-CLOSE-DATE} – до затварянето на сградата: ${RATE-OPEN-CLOSE} евро.  2.2.2.1.2. За периода ${RATE-BEFORE-DATES} и за периода ${RATE-AFTER-DATES}: ${RATE-BEFORE-AFTER} евро.  2.2.2.1.3. За периода ${RATE-PERSONAL-USAGE-DATES}: ${RATE-PERSONAL-USAGE} евро. Тази цена се дължи, в случай че Наемодателя не ползва имота в този период, а същият се ползва от Наемателя.  2.3. Цената по т.2.2.2. ще се плати от Наемателя до края на текущата година.  2.4. Наемодателят заявява, че приема посочените в предходните разпоредби плащания за валидни и редовни плащания на наемната цена.  2.5. Наемателят има право да извършва приспадане на дължимия наем със суми, дължими от Наемодателя за потребление на вода, ел. енергия, телефон, както и всякакви други услуги, предоставени на Наемодателя или негови гости на територията на комплекса. Наемателят има право да извърша приспадане на суми за покриване на разходи по отстраняването на щети причинени от Наемодателят или негови гости (дори и ако не са отседнали в апартамента) по общите части и територията на сградата и комплекса като цяло.  **3. СРОК НА ДОГОВОРА**  3.1. Този Договор се сключва за срок от ${CONTRACT-DURATION} години, т.е. от ${CONTRACT-FROM} до ${CONTRACT-TO} г.  **4. ОБЗАВЕЖДАНЕ НА АПАРТАМЕНТА**  4.1. Наемодателят предлага за отдаване под наем целия апартамент и е длъжен да го предаде на Наемателя в състояние, отговарящо на ползването, за което е нает и изцяло обзаведен. Наемодателят е длъжен да осигури доброто състояние на имота в срока на договора и за периода на ползването за което е нает под наем. Наемодателят на апартамента е отговорен за обзавеждането и поддържането на апартамента в отлично за отдаване под наем състояние, с пълна мебелировка, оборудване и електро обзавеждане, в съответствие със спецификацията изисквана от тур-оператора / туристите.  4.2. В случай, че по времето на действие на този договор бъде установен технически проблем или дефект на апартамента като цяло (оборудване, части от техническата инсталация в апартамента, течове и пр.), които възпрепятстват използването на апартамента за целта на този договор, то тези проблеми трябва да бъдат отстранени възможно най-бързо (в рамките на 10 дена от установяването и уведомяването на Наемодателя) от Наемодателя за негова сметка. В случай, че това не бъде направено в указаният срок и по необходимият начин, Наемателят има право едностранно да прекрати настоящият договор с едноседмично предизвестие и да търси обезщетение от Наемодателя за пропуснатите ползи от тези обстоятелства.  4.3. Наемателят не е отговорен за поправки, ремонти, възстановяване, редекориране, или каквито и да е други разходи породени от износване, остаряване или амортизация. Всички такива разходи са за сметка на Наемодателя. Наемателят ще положи усилия да уведоми Наемодателя предварително за необходимите разходи за ремонт, поддръжка и подмяна на мебели и оборудване.  4.4. Наемателят е длъжен да заплаща всички поправки, отнасящи се до повреди, които се дължат на договореното ползване на Апартамента, както и други повреди, причинени виновно от него или пренаемателите.  **5. ДОСТЪП ДО АПАРТАМЕНТА**  5.1. Наемодателят е длъжен да осигури свободното и необезпокояваното ползване на Апартамента от Наемателя и пренаемателите, съобразно договорените начини на ползването му. Наемодателят е длъжен да предаде всички ключове за апартамента на Наемателя. Наемодателят няма право да сменя или да слага нова ключалка без предварителното писмено съгласие на Наемателят, и такива ключалки трябва да са в съответствие с настоящата система в комплекса за периода на действие на този договор.  5.2. Наемодателят е длъжен да уведоми Наемателя писмено поне тридесет (30) дни преди разпореждане (прехвърляне на собствеността върху апартамента) с Апартамента.  **6. ЛИЧНО ПОЛЗВАНЕ**  6.1. В периода от ${PERSONAL-USAGE-FROM} до ${PERSONAL-USAGE-TO} (включително) Наемодателят може да полза апартамента за лично ползване за срок не повече от 14 дена (еднократно и без прекъсване), при условие, че Наемодателят потвърди писмено датите на лично ползване, не по-малко от 20 (двадесет) дена предварително. В този случай Наемодателят заплаща разходите по престоя в Апартамента (за потребление на вода, ел. енергия, финално почистване, както и всякакви други услуги, предоставени на Наемодателя или негови гости на територията на комплекса). Предизвестието за лично ползване от минимум 20 дни е необходимо, за да може да се гарантира, че Наемодателят ще бъде настанен в неговият апартамент. Възможност за алтернативно настаняване не съществува и в случай, че предизвестието от минимум 20 дни не е спазено, то Наемодателят няма да бъде настанен.  6.2. Извън периода от ${PERSONAL-USAGE-FROM} до ${PERSONAL-USAGE-TO} (включително) Наемодателят може да ползва апартамента за лично ползване без ограничения, при условие, че Наемодателят потвърди писмено датите на лично ползване, не по-малко от 20 (двадесет) дена предварително. В този случай Наемодателят заплаща разходите по престоя в Апартамента (за потребление на вода, ел. енергия, финално почистване, както и всякакви други услуги, предоставени на Наемодателя или негови гости на територията на комплекса). Предизвестието за лично ползване от минимум 20 дни е необходимо, за да може да се гарантира, че Наемодателят ще бъде настанен в неговият апартамент. Възможност за алтернативно настаняване не съществува, и в случай че предизвестието от минимум 20 дни не е спазено, то Наемодателят няма да бъде настанен.  6.3. Ако Наемателят не получи писмено потвърждение за личното ползване на Наемодателят, не по-малко от 20 (двадесет) дена предварително, както е указано в т.6.1., и т.6.2. за целите на този договор ще се счита, че апартаментът е свободен за отдаване под наем в указания в този договор срок.  **7. РАЗХОДИ ЗА ПОЛЗВАНЕ**  7.1. Наемателят е длъжен да заплаща разноските свързани с ползването на Апартамента (напр. ток, вода, почистване, телевизия, интернет, др. под.) за времето за което има настанени туристи. Наемателят също заплаща дължимата годишна комунална такса за електричество в Апартамента, касаеща срока на действие на този договор съгласно т.3.  7.2. През времето през което апартамента се ползва от Наемодателя лично или за негови лични гости, разноските свързани с ползването на Апартамента (напр. ток, вода, почистване, телевизия, интернет, др. под.) се заплащат от Наемодателя.  **8. ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ И СЧЕТОВОДСТВО**  8.1. Наемателят ще представи най-късно до 30 ноември отчет на реализирате нощувки, както и рекапитулация на дължимата сума, която трябва да се плати на Наемодателят.  8.2. По времето на действие на този договор Наемодателят ще може да проверява онлайн всеки ден регистъра на заетите апартаменти за това дали в Апартамента има настанени туристи или не. Този регистър е свързан в реално време със националната система ЕСТИ и данните там се обменят с МВР и НАП.  **9. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА И НЕУСТОЙКИ**  9.1. Този Договор се прекратява само при наличие на което и да е от следните обстоятелства:  9.1.1. При промяна в собствеността на обекта на този Договор. В този случай, за дата на прекратяването се счита датата на Нотариалния акт, удостоверяващ промяната в собствеността. В случай, че не е спазено предизвестието от чл.5.2, за дата на прекратяване на договора се счита 30 дни след датата на нотариалният акт, с който е сменена собствеността на апартамента. В противен случай Наемодателят ще трябва да плати на Наемателят неустойка в троен размер на сумата, предплатена от туристите, които са настанени или следва да бъдат настанени в Апартамента.  9.1.2. С изтичане на срока на договора.  9.2. В случай на прекратяване на договора от страна на Наемодателя, без значение от основанието за прекратяването му, Наемателят не дължи на Наемодателя наем за текущата календарна година, по време на която е прекратен договора.  9.3. В случай на прекратяване на този договор от страна на Наемодателя, Наемодателят дължи неустойка на Наемателя равна на сумата платена от Наемателя на Управителя на Етажната собственост за текущата година.  **10. ДРУГИ УГОВОРКИ**  10.1. Към този Договор се прилагат законите на Република България.  10.2. Всички спорове, неясноти или искания, произтичащи от или отнасящи се до този Договор, неизпълнение по него, прекратяване или недействителност, които не могат да се разрешат по взаимно съгласие ще се отнасят за окончателно разрешаване от компетентния за това български съд.  10.3. Всички съобщения и уведомления между страните следва да бъдат доставени на един или повече от адресите, посочени по-долу:  За Наемодателя:  Адрес: ${ADDRESSES} E-mail: ${EMAILS}  За Наемателя:  Адрес: ${ADDRESS-BG}  Факс: 00359 596 32019  E-mail: [management@sunsetresort.bg](mailto:management@sunsetresort.bg)  Договорът се подписа в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните по него. Двете страни декларират, че са запознати с клаузите по настоящият Договор и го подписват в пълно съзнание и без чужда намеса. |

|  |
| --- |
| **СЪГЛАСИЕ ЗА ГЛАСУВАНЕ**  Днес ${DATE}, долуподписаният,  **${OWNER-NAME}**,  роден на ……………….…… в гр. ............................... с адрес ${OWNER-ADDRESS}, в качеството си на собственик на апартамент, № **${APARTMENT}** в сграда ${BUILDINGNAME-BG}, ${BUILDINGDESCRIPTION-BG} в комплекс „Сънсет ризорт”, гр. Поморие,  **ДАВАМ СЪГЛАСИЕ:**  ${PROXYNAME-BG}, ${PROXYDETAILS-BG}, собственик на индивидуален обект в сграда ${BUILDINGNAME-BG}, ${BUILDINGDESCRIPTION-BG}, в комплекс „Сънсет ризорт” град Поморие:  1. Да ме представлява пред Общите събрания на собствениците в сграда ${BUILDINGNAME-BG}, ${BUILDINGDESCRIPTION-BG}, като той / тя има право да гласува и взема решения от мое име изцяло по негова преценка без ограничение по всички въпроси, които се обсъждат на Общите събрания на собствениците на етажната собственост – извънредни или годишни.  2. Пълномощникът има право да гласува и взема решения от мое име изцяло по негова преценка без ограничение за определяне и събиране на паричната вноска за разходите за управление и поддръжка на общите части.  3. Пълномощникът има право да гласува и взема решения от мое име изцяло по негова преценка без ограничение за определяне и събиране на вноски за Фонд „Ремонт и Обновяване“.  4. Пълномощникът има право да гласува и взема решения от мое име изцяло по негова преценка без ограничение за разпореждане и използване на средствата събрани във Фонд „Ремонт и Обновяване“.  5. Настоящото отменя всякакви други пълномощни дадени в този смисъл на други лица.  6. Настоящето съгласие важи до ${EXPIRY}г.  7. Това пълномощно е невалидно в случай, че Собственика присъства на ОС.  Текстът на настоящото съгласие да се тълкува разширително и в полза на упълномощеното лице.  ………………………………………………………...  СОБСТВЕНИК НА АПАРТАМЕНТ  **МОЛЯ НАПИШЕТЕ ПЪЛНОТО СИ ИМЕ** |