|  |  |
| --- | --- |
| **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.  2.1.1. Наемната цена, представлява сума, равна на дължимите от Наемодателя суми на Етажната собственост, като заплащане на таксата за поддръжка и управление на имота за ${MM-YEAR-1} година по т.1.1.  2.1.2. Тази цена ще се плати от Наемателя направо по сметката на Етажната собственост от името и за сметка на Наемодателя.  2.1.3. Цената по т.2.1.1. 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 за ${MM-YEAR-1} година.  2.1.4. Цената по т.2.1.1. 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.  2.1.5. Върху цената по т.2.1.1. се дължи „данък при източника“, която сума ще бъда удържана от цената.  2.2. Наемодателят заявява, че приема посочените в предходните разпоредби плащания за валидни и редовни плащания на наемната цена.  2.3. 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. включително.  **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. РАЗХОДИ ЗА ПОЛЗВАНЕ**  6.1. 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. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА И НЕУСТОЙКИ**  7.1. Този Договор се прекратява само при наличие на което и да е от следните обстоятелства:  7.1.1. 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.  7.1.2. С изтичане на срока на договора.  7.2. 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.  7.3. 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.  **8. ДРУГИ УГОВОРКИ**  8.1. Към този Договор се прилагат законите на Република България.  8.2. 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.  8.3. Настоящият Договор се състави на български и руски език. В случай на противоречие между текст на български и руски език, меродавен ще бъде текстът на руски език.  8.4. 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. | **ДОГОВОР АРЕНДЫ**  Сегодня ${DATE} был заключен следующий договор аренды («Договор») между:  **${NAMES}**, адрес **${ADDRESSES}**, именуемые (-ая) в дальнейшем «Арендодатель»,  И  **${COMPANY}**, ЕИК (единый идентификационный код): ${BULSTAT}, местонахождение и юридический адрес ${ADDRESS}, в лице управляющего ${MANAGER}, ЕГН (единый гражданский номер): ${EGN}, именуемое в дальнейшем для краткости в договоре «Арендатор»,  Рассмотрев указанные ниже условия, стороны договорились о нижеследующем:  **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**  1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в пользование следующий свой объект недвижимости – квартира № **${APARTMENT}** («Квартира»”), которая находится в комплексе «Сансет Ризорт», гор. Поморие за обязательство Арендатора оплачивать ему арендную цену сроком и на условиях, установленных в настоящем Договоре.  1.2. Арендатор имеет право использовать Квартиру для жилых нужд и/или для осуществления ей туристических видов деятельности по смыслу Закона о туризме.  1.3. Арендатор имеет право свободно пересдавать в аренду Квартиру третьим лицам на условиях и за арендную цену, какие оговорит.  **2. АРЕНДНАЯ ЦЕНА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**  2.1. За использование Квартиры Арендатор заплатит Арендодателю арендную цену согласно последующим положениям.  2.1.1. Арендной цены представляет собой сумму, равняющуюся причитающейся с Арендодателя сумму этажной собственности, как оплата взносы за обслуживание и управление объектом недвижимости за ${MM-YEAR-1} года согласно п. 1.1.  2.1.2. Эта цена будет уплачена Арендатором непосредственно на счете Этажной собственности от имени и за счет Арендодателя.  2.1.3. Цена согласно п. 2.1.1. оплачивается Арендатором Этажной собственности в течение текущего года, но обязательно в срок, указанный Этажной собственностью для оплаты взноса за обслуживание и управление за ${MM-YEAR-1} года.  2.1.4. Цена согласно п. 2.1.1. оплачивается Арендатором Этажной собственности, независимо от того, обжаловано или отменено решение Общего собрания Этажной собственности по любой причине.  2.1.5. На цену согласно п. 2.1.1. причитается «налог у источника», а эта сумма будет вычтена из цены.  2.2. Арендодатель заявляет, что принимает указанные в предыдущих положениях платежи действительными и регулярными платежами арендной цены.  2.3. Арендатор имеет право вычитывать причитающуюся арендную плату из сумм, причитающихся Арендодателю за потребление воды, электричества, телефона, а также любые иные услуги, оказываемые Арендодателю или его гостям на территории комплекса. Арендатор имеет право удержание сумм на покрытие затрат на устранение ущербов, причиненных Арендодателем или его гостями (даже если они не проживают в квартире) на общих частях и на территории здания и комплекса в целом.  **3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**  3.1. Настоящий Договор заключает сроком на ${CONTRACT-DURATION} года, т.е. с ${CONTRACT-FROM} года до ${CONTRACT-TO} года включительно.  **4. МЕБЛИРОВКА КВАРТИРЫ**  4.1. Арендодатель предлагает для сдачи в аренду всю квартиру и обязан сдать ее Арендатору в состоянии, соответствующем использованию, для которого она сдается, и полностью меблированной. Арендодатель обязан обеспечить хорошее состояние объекта недвижимости в течение срока действия договора и в течение периода использования, для которого он сдается в аренду. Арендодатель квартиры несет ответственность за меблировку и обслуживание квартиры в отличном состоянии для сдачи в аренду, с полной меблировкой, оборудованием и электрической оснащенностью, в соответствии со спецификацией, требуемой туроператором / туристами.  4.2. В том случае, если в течение срока действия настоящего договора будет выявлена техническая проблема или дефект квартиры в целом (оборудование, части технической установки в квартире, протечки и т. д.), которые препятствуют использованию квартиры в целях настоящего договора, проблемы должны быть устранены как можно скорее (в течение 10 дней с момента выявления и уведомления Арендодателя) Арендодателем за его счет. В том случае, если это не будет сделано в течение указанного периода и необходимым образом, Арендатор имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор однонедельным предуведомлением и потребовать от Арендодателя компенсации за утраченные выгоды в результате этих обстоятельств.  4.3. Арендатор не несет ответственности за починки, ремонты, восстановление, косметический ремонт или любые иные расходы, связанные с износом, устареванием или амортизацией. Все такие расходы за счет Арендодателя. Арендатор приложит все усилия, чтобы заранее уведомить Арендодателя о необходимых расходах на ремонт, техническое обслуживание и замену мебели и оборудования.  4.4. Арендатор должен оплачивать все починки, связанные с повреждениями, возникшими в результате оговоренного использования Квартиры, а также с другими повреждениями, причиненными им или субарендами.  **5. ДОСТУП К КВАРТИРЕ**  5.1. Арендодатель должен обеспечить свободное и беспрепятственное использование Квартиры Арендатором и субарендаторами в соответствии с оговоренными способами ее использования. Арендодатель должен передать все ключи от квартиры Арендатору. Арендодатель не имеет права менять или устанавливать новый замок без предварительного письменного согласия Арендатора, и такие замки должны быть в соответствии с действующей системой в комплексе на период действия настоящего договора.  5.2. Арендодатель должен в письменной форме уведомить Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) дней до распоряжения (передачи права собственности на квартиру) Квартирой.  **6. РАСХОДЫ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**  6.1. Арендатор должен оплачивать расходы, связанные с использованием квартиры (например, электричество, вода, уборка, телевидение, интернет и т. д.) за время, в течение которого размещены туристы. Арендатор также должен оплатить годовую коммунальную плату за электричество в Квартире в соответствии с условиями настоящего договора, указанными в пункте 3.  **7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И НЕУСТОЙКИ**  7.1. Действие настоящего Договора прекращается только при наличии любого из следующих обстоятельств:  7.1.1. В случае изменения собственности на объект недвижимости настоящего Договора. В этом случае датой прекращения считается дата Нотариального акта, удостоверяющего смену собственности. В том случае, что не соблюдено предуведомление ст. 5.2, датой прекращения действия договора считается 30 дни после даты оформления нотариального акта, которым изменена собственность квартиры. В противном случае Арендодатель должен будет уплатить Арендатору неустойку в размере трехкратной суммы, предоплаченной туристами, которые размещаются или должны быть размещены в Квартире.  7.1.2. Истечением срока действия договора.  7.2. В случае прекращения действия договора со стороны Арендодателя, без значения основания для прекращения его действия, с Арендатора не причитается Арендодателю арендная плата за текущий календарный год, по течение которого прекращено действие договора.  7.3. В случае прекращения действия настоящего договора Арендодателем, Арендодатель должен выплатить Арендатору неустойку в размере суммы, уплаченной Арендатором Управляющему Этажной собственностью за текущий год.  **8. ПРОЧИЕ ДОГОВОРЕННОСТИ**  8.1. К настоящему Договору применяются законы Республики Болгарии.  8.2. Все споры, неясности или запросы, возникающие в связи с настоящим Договором или связанные с ним, его неисполнение, прекращение действия или недействительность, которые не могут быть разрешены по взаимному согласию, будут направляться для окончательного разрешения в компетентный для этого болгарский суд.  8.3. Настоящее Договор составлен на болгарском и русском языках. В случае каких-либо противоречий между текстами на болгарском и русском языках, текст на русском языке текст имеет преимущественную силу.  8.4. Все сообщения и уведомления между сторонами должны быть доставлены на один или несколько адресов, перечисленных ниже:  Арендодателя:  Адрес: ${ADDRESSES} E-mail: ${EMAILS}  Арендатора:  Адрес: ${ADDRESS}  Факс: 00359 596 32019  E-mail: [management@sunsetresort.bg](mailto:management@sunsetresort.bg)  Настоящий Договор был подписан в двух идентичных экземплярах – по одному для каждой из сторон. Обе стороны декларируют, что они ознакомлены с положениями настоящего Договора, и подписывают его в полном сознании и без чужого вмешательства. |

|  |  |
| --- | --- |
| **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. Настоящото съгласие се състави на български и английски език. В случай на противоречие между текста на български и английски език, меродавен ще бъде текста на английски език.  ………………………………………………………...  СОБСТВЕНИК НА АПАРТАМЕНТ  **МОЛЯ НАПИШЕТЕ ПЪЛНОТО СИ ИМЕ** | **СОГЛАСИЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ**  Сегодня, ${DATE}, нижеподписавшийся/-иеся,  **${OWNER-NAME}**,  дата рождения ………………………………………………….. место рождения: ………………………………………  адрес прописки ${OWNER-ADDRESS}, в качестве собственников квартиры № **${APARTMENT}** в здании ${BUILDINGNAME} ${BUILDINGDESCRIPTION}, комплекс «Сансет ризорт» в городе Поморие  **ДАЮ СОГЛАСИЕ:**  ${PROXYNAME}, ${PROXYDETAILS}, собственник индивидуального объекта в здании ${BUILDINGNAME} ${BUILDINGDESCRIPTION}, в комплексе «Сансет ризорт», город Поморие:  1. Быть моим представителем на Общих собраниях собственников в здании ${BUILDINGNAME} ${BUILDINGDESCRIPTION}, причем он / она имеет право голосовать и принимать решения от моего имени полностью по своему усмотрению без ограничений, по всем вопросам, которые обсуждаются на Общих собраниях собственников этажной собственности – чрезвычайных или годовых.  2. Доверенное лицо имеет право голосовать и принимать решения от моего имени полностью по своему усмотрению без ограничений об определении и сборе денежного взноса на расходы за управление и обслуживание общих частей.  3. Доверенное лицо имеет право голосовать и принимать решения от моего имени полностью по своему усмотрению без ограничения об определении и сборе взносов в Фонд «Ремонт и обновление».  4. Доверенное лицо имеет право голосовать и принимать решения от моего имени полностью по своему усмотрению без ограничения о распоряжении и использовании средств, собранных в Фонде «Ремонт и обновление».  5. Настоящее согласие отменяет любые иные доверенности, выданные в этом смысле другим лицам  6. Настоящее согласие действительно до ${EXPIRY}.  7. Настоящее согласие является недействительным в том случай, что Собственник присутствует на Общем собрании.  Текст настоящего согласие следует интерпретировать расширительно и в пользу доверенного лица. Настоящее согласие составлено на болгарском и русском языке. В случае противоречия между текстом на болгарском и русском языке, превалировать будет текст на русском языке.  ……………………………………………………………  СОБСТВЕННИК КВАРТИРЫ  **ПОЖАЛУЙСТА, НАПИШИТЕ ПОЛНОСТЬЮ ФАМИЛИЮ, ИМЯ И ОТЧЕСТВО** |