

ДОГОВОР

ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес, 2020 год. в гр. Пловдив между:

1. «ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР - ПЛОВДИВ» ЕООД, с адрес гр. Пловдив, бул. България № 234, представлявана от д-р Николай Георгиев Забунов ЕИК: 115352243, ИН по ДДС BG 115352243, наричан по-долу „НАЕМОДАТЕЛ”, от една страна и
2., ЕИК, със седалище и адрес на управление:, тел. представляван от, ЕГН, наричано по-долу за краткост „НАЕМАТЕЛ” на основание протокол №..... отг. на Комисията за провеждане на публичен търг с тайно наддаване, назначена със заповед №/..... год. управителя на „ДКЦ -Пловдив” ЕООД и Заповед №/.....г. на управителя на „ДКЦ - Пловдив” ЕООД за определяне на спечелил участник се сключи настоящия договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. **НАЕМОДАТЕЛЯ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване за осъществяване на дейност като аптека, които не е конкурентна и не се осъществява от ДКЦ-Пловдив ЕООД, следния обект: свободни помещения с площ 50.00м² (в т.ч. търговска зала, склад и сервизно помещение) със самостоятелен вход, находящи се на втори етаж в сградата на ДКЦ- Пловдив ЕООД, в гр. Пловдив, бул. България № 234, за осъществяване на дейност, като аптека, която не е конкурентна и не се осъществява от „ ДКЦ - Пловдив” ЕООД,.

2. Наемателят се задължава да плаща на НАЕМОДАТЕЛЯ наемна цена по реда и при условията, указани с този договор.

3. **Всички необходими преустройства във връзка с ползването на обект -** свободно нежилищно помещение - свободни помещения с площ 50.00м² (в т.ч. търговска зала, склад и сервизно помещение) със самостоятелен вход, находящи се на втори етаж в сградата на ДКЦ- Пловдив ЕООД, в гр. Пловдив, бул. България № 234, за осъществяване на дейност, като аптека, която не е конкурентна и не се осъществява от „ ДКЦ - Пловдив” ЕООД, **подробно описан по-горе в т. 1, са за сметка на Наемателя съгласно определеното в условията на търга предназначение : за осъществяване на дейност като аптека.**

4. Наемодателят се задължава да предаде обекта на Наемателя в 7-дневен срок, считано от датата на подписване на договора.

5. За предаването по т.4 се съставя Приемо-предавателен протокол, който се подписва от упълномощени представители на двете страни, като същият от момента на подписването му следва да се счита за неразделна част от договора.

6. Наемодателят е длъжен да предаде обекта в състояние, в което се намира.

7. (1) След изтичане на договорения срок, или след прекратяването на договора по друг начин Наемателят се задължава да предаде на Наемодателя обекта в сроковете, указани в чл.40 и чл.41 от настоящия договор. В противен случай Наемателят дължи обезщетение за ползването му в размер на 1/30 за всеки просрочен

ден, изчислен върху удвоен месечен наем – като наемната сума се равнява на наема, указан в чл.11 от настоящия договор.

(2) При неизпълнение на задълженията по изречение първо на предходната алинея от страна на Наемателя, Наемодателят има правото да предприеме действия каквито сметне за добре за опразване на имота, предмет на договора, включително: изключване от захранващи мощности в кабинета изнасяне оборудване на наемателя извън сградата и др. Страните се споразумяват, че всички подобни действия като тези, описани в предходното изречение ще се считат за извършени със знанието и съгласието на Наемателя.

8. Предаването по предходния член се извършва с подписан от двете страни предавателен протокол, в който се описва състоянието на имота, към момента на връщането му.

9. Припадащите се площи от общите части на сградата към обекта по т.1 от настоящия договор не са предмет на договора и не се отдават под наем.

II . СРОК НА ДОГОВОРА

10. (1) Настоящият договор се сключва за срок от 3 /три/ години, и влиза в сила от датата на съставяне и подписване на приемо-предавателния протокол по т.5 от договора.

(2) Преди изтичането на срока по ал.1 действието на този договор може да бъде прекратено по взаимно съгласие на страните.

(3) Наемодателят може едностранно да прекрати за в бъдеще действието на този договор преди изтичането на срока му при наличие на някое от посочените в т.43 основания, като предизвестить Наемателя поне 1 /един/ месец предварително, този срок може да бъде двуседмичен при прекратяване на договора по т.45.

III . ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ

11. Месечната наемна цена на описания в т.1.1. обект е в размер на лева предложената /достигнатата най-висока от кандидата цена на търга/...../ без включен ДДС, като същата е определена съгласно Наредбата за началния размер на наемните цени за имоти – общинска собственост, и в съответствие с местоположението на обекта - гр. Пловдив, бул. България № 234.

12. Наемната цена следва да бъде заплащана ежемесечно до 10 /десето/ число на всеки текущ месец.

13. Наемната цена се плаща от Наемателя в брой в касата на „ДКЦ-Пловдив” ЕООД, която се намира в сградата на дружеството в гр. Пловдив, бул. България № 234 или по банков път, по сметка на „ДКЦ -Пловдив” ЕООД :

БАНКА: ДСК ЕАД

IBAN: BG88STSA93000000243916

BIC: STSABGSF

14. При подписване на договора НАЕМАТЕЛЯТ изплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ предплата – гаранционна вноска в размер на 1 /един/ месечен наем, а именно сумата от..... лв. /...../. Наемателят е длъжен да поддържа по време на целия срок на договора такава сума, че тя да покрива минимум един месечен наем.

15. Всички разходи, свързани с експлоатацията, поддържането, в т.ч. монтаж и демонтажа на специализирано обзавеждане, поправка и увреждания от и на трети лица, както и заплащането на разходи за консумативи- ел. енергия, ТЕЦ, вода, телефон, такса смет, данъци и застрахователни вноски се извършват от наемателя за

негова сметка. При отсъствие на измервателни уреди за ел. енергия, ТЕЦ, вода, които да са дефинирани за обекта, същите се поставят безвъзмездно от наемателя за негова сметка, преди пуска на обекта.

(2) Освен договорената в т. 11 месечна наемна цена, Наемателят заплаща на Наемодателя РЕЖИЙНИ РАЗНОСКИ за топлоенергия в размер изчислен на база квадратура и/или кубатура на обекта и припадащите се идеални части. Режийните разноси ще бъдат заплащани от Наемателя на Наемодателя след фактурирането им от последния, в 5 –пет дневен срок от датата на представяне на фактурата.

16. (1) При промяна в първоначалното предназначение на част от площта на обекта, и в случай, че за съответните дейности с влязъл в сила нормативен акт на Общински съвет – Пловдив се предвижда заплащане на наем в по-голям размер от указания в чл.11 от настоящия договор, дължимата от Наемателя месечна наемна цена се актуализира автоматично.

(2) Определения в т.11 от настоящия договор наем ще се индексира за всяка календарна година, считано от 1 януари с индекс равен на процента на средногодишната инфлация в страната, официално обявена от НСИ. Първата индексация по наемната цена ще се дължи считано от първо тримесечие на 2021 година.

IV . ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯТ

17. Наемодателят е длъжен да предостави обектът - предмет на този договор, в срока и при условията на чл. 4 и чл.6 от настоящия договор.

18. Наемодателят е длъжен да обезпечи безпрепятствен достъп до наетия обект, съобразно Правилника за вътрешен ред на Наемодателя и правилата на пропускателния режим, наложени от фирмата-охранител на Наемодателя, в рамките на работното време.

19.(1) Наемодателят ще следи за използването на гореописания обект съгласно предназначението, посочено в т. I. 2. от настоящия договор чрез надлежните си органи.

20. Наемодателят е длъжен да обезпечи несмущаваното ползване на обекта и монтираната машина.

21. Наемодателят има право да получи наемната цена и режийните разноси в размера и срока, уговорен в настоящия договор.

22. Наемодателят има право след изтичането срока на договора да получи обекта във вида, в който го е предал, като се отчете нормалното изхабяване.

V . ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯТ

23. Наемателят има право и е длъжен да ползва обекта по т. 1, съгласно уговореното предназначение и с грижата на добрия стопанин, спазвайки Правилника за вътрешен ред на Наемодателя и правилата на пропускателния режим, наложени от фирмата-охранител на Наемодателя.

24. Наемателят е длъжен да изпълни всички условия посочени в Тръжните условия и Заповедта на управителя на Наемодателя за определяне на спечелил конкурса участник.

25. Наемателят е длъжен да заплаща уговорената наемна цена и режийни разноси по реда и в срока, указани в договора.

26. Рискът от повреждането на имота преминава върху Наемателя от момента, в който същият му бъде предаден с Приемо-предавателния протокол.

27. Наемателят поема всички разходи, свързани с ползването и поддържането на отдадения под наем обект, както и разходите за виновно причинени от него вреди.

28. Подобрения, преустройства и други подобни се извършват само с изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, остават за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и включват действително извършените разходи, установени документално, в размер и стойност на обичайните такива. Тези подобрения остават собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ по време на действие на договора и след неговото прекратяване и НАЕМАТЕЛЯТ не може да ги демонтира и да уврежда обекта, нито да предявява финансови претенции към Наемодателя за така направените разноси, във връзка с извършените подобрения, преустройства и други подобни.

29. Дори при съгласие на Наемодателя, Наемателят няма право да извършва преустройства и подобрения, ако те нарушават строителните правила и нормативи, противопожарните изисквания, както и всякакви други изисквания с императивен характер.

30. Наемателят няма право да преотдава под наем или да преотстъпва обекта на настоящия договор за ползване на трети лица., както и да сключва договори за съвместна дейност с трети лица.

31. Наемателят е длъжен да осигури на Наемодателя достъп до обекта, при съблюдаване на реда и условията, визирани в чл.19 от договора.

32. Наемателят няма право да поставя рекламни пана, табели, плакати и други рекламни материали извън отдаденото под наем помещение без изричното писмено съгласие на Наемодателя.

33. Наемателят трябва да спазва санитарно-хигиенните изисквания и предписанията на РЗИ за дейността, която извършва и правилата за противопожарна безопасност, Правилника за вътрешния ред на „Диагностично-консултативен център –Пловдив “ ЕООД и да спазва всички задължителни за имота на Наемодателя правила с оглед безопасността, грижата, репутацията и чистотата на сградата.

34. Наемателят е длъжен да проявява вежливо и любезно отношение към клиенти, пациенти и служители на Наемодателя и на останалите наематели в сградата на Наемодателя.

35. Наемателят се задължава да не възпрепятства ползването на сградата от всеки друг Наемател, както и от Наемодателя.

36. Наемателят е длъжен да спазва условията за поддържане на обществения ред съгласно изискванията на Наредба за осигуряване на обществения ред. Да спазва пропускателния режим и режима на охранителната фирма за достъп и ползване на имотите.

37. Наемателят е длъжен да се снабди за собствена сметка и отговорност с всички необходими разрешения, лицензи, когато съгласно действащата нормативна уредба в Р България същите се изискват за извършване на съответния вид дейност. Тези документи следва да бъдат представени при сключването на договора и всички разходи са за сметка на Наемателя.

38. При прекратяване на наемното правоотношение Наемателят е длъжен да върне имота-обекта в състоянието, в което го е получил. В случай, че със съгласието на Наемодателя Наемателят е извършил подобрения, преустройства и други подобни на имота, същият се предава заедно с тях.

39. Ако след прекратяване на наемния договор Наемателят продължи да ползва имота-обекта въпреки противопоставянето на Наемодателя, Наемателят дължи обезщетение за ползването му в размер на 1/30 за всеки просрочен ден, изчислен върху удвоен месечен наем – като наемната сума се равнява на наема, указан в чл.11 от настоящия договор.

40. Наемателят дължи обезщетение за вредите, причинени на имота от него или негови служители.

VI . ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

41. Този договор може да бъде изменен, допълнен или прекратен само по взаимно писмено съгласие между страните, с изключение на случаите по т.43.3 и т.45 от договора.

42. Договорът се прекратява:
с изтичане на срока му;
с писмено споразумение между страните по взаимно съгласие;

43. Наемните правоотношения се прекратяват едностранно от Наемодателя в следните случаи:

43.1. Поради неплащане на наемната цена за повече от 1 месец или поради системното ѝ неплащане в срок;

43.2. В случай че Наемателят ползва имота не по предназначение или в нарушение на уговореното ползване;

43.3 Поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, разрешени по установения ред, когато се засяга ползвания имот-обект.

43.4 Поради лошо управление;

43.5 Когато наемателят престане да отговаря на условията, установени с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;

43.6 Когато имота-обекта подробно описан в т. 1, по-горе се ползват в нарушение на забраните по чл.11 от ЗОС;

43.7 Поради възникване на належаща общинска нужда, както и при възникване на необходимост същият имот да бъде предоставен за ползване за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка.

44. При прекратяване на договора по чл. 43, Наемателят е длъжен да освободи обекта в едномесечен срок от датата на прекратяване на договора.

45 .При прекратяване на договора от страна на Наемодателя при условията на чл.43, Наемателя е длъжен да освободи обекта в двуседмичен срок от датата на прекратяване на договора.

VII. НЕУСТОЙКИ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

46. При забавено плащане на наемната цена и режимните разноски, Наемателят дължи на Наемодателя освен основното вземане и неустойка в размер на 0,1 % от дължимата сума, за периода на просрочието или неизпълнението, както и претърпените от него вреди и пропуснати ползи.

47. При ползване на наетия обект от страна на Наемателя след прекратяване действието на договора за наем, той дължи обезщетение за ползването му в размер на 1/30 за всеки просрочен ден, изчислен върху удвоен месечен наем – като наемната сума се равнява на наема, указан в чл.11 от настоящия договор.

48. Наемателят дължи обезщетение за вредите, причинени на имота от него или негови служители, доколкото тези вреди не се дължат на причина, за която той не отговаря.

VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

49. Всички съобщения и уведомления между страните по този договор ще бъдат в писмена форма за действителност. Писмената форма се смята за спазена и когато съобщението е изпратено по телефакс.

50. За целите на този договор адресите на страните са:

-за Наемателя:

.....

- за Наемодателя: гр.Пловдив бул. България № 234.

51. Ако някоя от страните промени посочените по-горе адреси, без да уведоми другата страна, последната не отговаря за неполучени съобщения, призовки и други подобни.

52. Нищожността на някоя от клаузите на договора или на допълнително уговорените условия не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

53. За неуредените с този договор въпроси се прилагат правилата на ЗЗД и ЗОС относно наема.

54. За всеки спор относно съществуването и действието на сключения договор или във връзка с неговото нарушаване, включително спорове и разногласия относно действителността, тълкуването, прекратяването, изпълнението или неизпълнението му, както и за всички въпроси, неуредени в този договор, се прилага действащото българско законодателство, като страните уреждат отношенията си чрез споразумение. При не постигане на съгласие спорът се отнася за решаване пред компетентен български съд.

Настоящият договор се състои от 6 /шест/ страници, и се състави и подписа в 4 /четири/ еднообразни екземпляра – по 3 /три/ за Наемодателя и 1 /един/ за Наемателя.

НАЕМОДАТЕЛ:

Управител :

Д-р Николай Забунов

НАЕМАТЕЛ:

Гл. счетоводител :

Н. Василева