



## ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес, .....2025 г., в гр. Горна Оряховица, на основание чл. 14, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС, във връзка с чл. 13, ал. 1 и ал. 4, чл. 82, ал. 9 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, издадена от Общински съвет – Горна Оряховица, и Заповед № .....г. на Директора на СУ „Вичо Грънчаров“ – гр. Горна Оряховица се сключи настоящият договор за наем между:

- 1. СРЕДНО УЧИЛИЩЕ "ВИЧО ГРЪНЧАРОВ" - гр. ГОРНА ОРЯХОВИЦА, със седалище и адрес на управление: гр. Горна Оряховица, ул. „Цар Освободител“ № 6, ЕИК 000122374, представлявано от директора НЕЛИ АТАНАСОВА, наричано по-долу „Наемодател“**  
и
- 2. „....., наричано по-долу “Наемател”.**

Страните се споразумяха за следното:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл. 1. Наемодателят** предоставя на **Наемателя** за временно и възмездно ползване срещу заплащане на наемна цена по реда и условията, указани в настоящия договор, следния управляван от него недвижим имот, находящ се в сградата на СУ „Вичо Грънчаров”, гр. Горна Оряховица, с адрес: гр. Горна Оряховица, ул. „Цар Освободител“ № 6 с ПИ **16359.514.3625.1** по КККР - а именно: На сутеренен етаж – коридор, 2 бр. складови помещения и 1 бр. тоалетна с обща площ от 22 (двадесет и два) кв.м.; на първи етаж – коридор, 2 бр. зали и 3 бр. сервизни помещения с обща площ от 123 (сто двадесет и три) кв. м. – целият описан имот с предназначение: Ученически стол и прилежащи помещения, с обща площ от 155 (сто петдесет и пет) кв.м., за срок от 5 /пет/ години включително и през време на ваканциите и неучебните дни, с цел организирано хранене с приготвена на място топла храна за ученици, учители и служители на СУ „Вичо Грънчаров“ – гр. Горна Оряховица.

**Чл. 2. (1)** Помещенията се предават в състоянието, в което се намират в момента на подписване на настоящия договор.

(2) Приемо-предаването се извършва от комисия с представители на двете страни и за него се съставя протокол, който е неразделна част от настоящия договор.

### II. НАЕМНА ЦЕНА И ПЛАЩАНИЯ

**Чл. 3. (1)** Наемателят дължи на **Наемодателя** месечна сума за наем в размер на ..... лв. (.....) / ..... евро (.....) с включен ДДС.

(2) Наемната цена да се заплаща ежемесечно до 10-то число на текущия месец, за който се дължи.

(3) Плащането се извършва по банков път по сметка на **Наемодателя** в „**Първа инвестиционна банка**“ АД, а именно: **IBAN: BG98FINV91503116813226** и **BIC: FINVBGSF**.

(4) В наемната цена не са включени разходите за консумативи – електроенергия, ВиК, отопление и други, свързани с експлоатацията и ползването на отдадените под наем площи, които се заплащат допълнително и след ежемесечно замерване, както следва:

1. За електрическа енергия – отделен електромер с партида на името на училището;
2. За ВиК – отделен електромер с партида на името на училището;
3. За отопление – 3 % (три процента) от общата стойност на отоплението на училището



за съответния месец от отоплителния сезон;

4. Други – с допълнително споразумение между страните, указващо начина на изчисляване и плащане.

(5) Разходите за консумативи са дължими в 7-дневен срок от издаване и предоставяне на фактура от наемодателя към наемателя по посочената в нея банкова сметка.

(6) При забава в плащането на наемната сума Наемателят дължи неустойка в размер на 1 % (един процент) от дължимата сума за всеки просрочен ден. но не повече от 20 % (двадесет процента) от съответното наемно плащане.

(7) Наемната цена се актуализира ежегодно с официалния индекс на инфлацията за предходната година, съгласно чл. 87 от НРПУРОИ, като за това се подписва допълнително споразумение (анекс) към договора за наем.

(8) Наемът се начислява и дължи от датата на подписване на договора.

(9) Наемната цена не се заплаща:

1. За времето на неотложни ремонти и преустройства, и то само ако се препятства експлоатацията на наетите помещения;

2. За месеците юли и август всяка календарна година от изпълнението на договора може да се ползва гратисен период, през който да не се заплаща наем, за което предварително наемателят трябва да подаде молба до наемодателя.

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

**Чл. 4. (1) Наемодателят са задължава да осигури свободен достъп на Наемателя до наетите помещения и ги предаде в добро състояние.**

(2) Наемодателят се задължава да съдейства и осигури достъп до електрическа енергия, ВиК, отопление и други необходими комунални услуги.

**Чл. 5. (1) Наемодателят има право да получава в уговорените срокове наемната цена.**

(2) Наемодателят има право на безпрепятствен достъп до наетите помещения по всяко време на изпълнение на договора;

(3) Наемодателят има право да се удовлетвори от внесения депозит при несвоевременно плащане от страна на наемателя на задължения по настоящия договор, т.ч. неустойки.

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

**Чл. 6. (1) Наемателят се задължава:**

1. Да ползва наетите помещения добросъвестно и с грижата на добър стопанин и изпълнява всички поети ангажименти и задължения съгласно конкурсната документация, а именно, но не само:

1.1. Обедното хранене да се приготвя на място в кухненския блок на Училището;

1.2. Да открие и поддържа минимум едно работно място;

1.3. Да реализира инвестиции в наетите помещения: да осигури пълно оборудване на училищния стол за осъществяване на дейността, включващо всички необходими електрически уреди, мебели, прибори, посуда и пособия и други подобни за сметка на кандидата. За целта следва да изпълнява подадената от него Инвестиционна стратегия, като уведомява писмено наемодателя за надлежното ѝ изпълнение;

1.4. Да предоставя безплатна храна на до 5 (пет) ученика (сираци и/или социално слаби деца) съгласно ежемесечен списък, представян на Директора на училището;

1.5. За срока на договора да предлага купон за храна, с който притежателят да получава двустепенно ястие/предястие или салата и основно ястия/, която стойност не може да бъде по-висока от 6 /шест/ лв. за купон. Стойността на купона може да бъде изменяна не по-рано от една година от датата на сключване на договора с действие занапред и с не повече от средния процент на инфлация за страната, публикувана от ИПЦ на НСИ след писмено уведомление от страна на наемателя с посочване на датата, от която увеличението ще се прилага;



1.6. Предлаганите за търговска продажба приготвени, непакетирани, пакетирани и бутилирани стоки (храни и напитки) трябва да са с остатъчен срок на годност не по-малко от 50 (петдесет) % към датата на продажба, да не са с нарушена цялост на опаковката и да отговарят на изискванията на действащото българско законодателство в областта на храните, в т.ч. Закона за храните и поднормативните актове, свързани със специфичните изисквания към безопасността и качеството на храните, предлагани в детските заведения, училищните столове и обектите за търговия на дребно на територията на училищата и на детските заведения, както и към храни, предлагани при организирани мероприятия за деца и ученици, със здравословното хранене на учениците, с изискванията за етиктирането и представянето на храните, с изискванията към бутилираните натурални минерални, изворни и трапезни води, предназначени за питейни цели и други. Предлаганите приготвени, непакетирани, пакетирани и бутилирани стоки, както и влаганите вещества и продукти, трябва да са снабдени с необходимите сертификати за качество и/или сертификати за произход на стоките, издадени от акредитирани институции или агенции за управление на качеството – оригинал, придружен с превод на български език (ако е необходимо).

2. Да извършва за своя сметка текущото поддържане и текущите ремонти на наетите помещения;

3. Да заплаща консумативните си разходи /ел. енергия, вода, отопление и други/ в срок от 7 (седем дни от предоставяне на документ за дължимото от страна на Наемодателя;

4. Да върне при прекратяване на договора наетите помещения в нормално състояние;

5. Да отстранява за своя сметка всички повреди, настъпили по време на ползването в имота, освен причинените от непреодолима сила;

6. Да уведомява своевременно Наемодателя за всички посегателства върху имота;

7. Да не отдава под наем. да не отстъпва право на ползване и да не се разпорежда имота;

8. Да изпълнява за своя сметка всички предписания, касаещи наетия имот, дадени от оторизираните институции;

9. Да спазва работно време в минимални граници от 7:45 ч. до 14:00 ч. всеки работен и учебен ден.

(2) Наемателят не може да прави подобрения, преустройства и реконструкции без изричното писмено съгласие на Наемодателя.

(3) Наемателят няма право да променя предназначението на помещението и определения в настоящия договор предмет на дейност.

**Чл. 8.** (1) Към внесения от Наемателя депозит за участие в конкурса в размер на 186 лв. (сто осемдесет и шест лева) / 95,10 евро (деветдесет и пет евро и десет цента) в срок от 3 (три) работни дни от подписване на настоящия договор наемателят е длъжен да до внесе сума в размер до един месечен наем – ....., чиято обща сума представлява депозит за изпълнение на договора;

(2) При частично или пълно удовлетворяване на изискуеми вземания на наемодателя от размера на депозита наемателят е длъжен в 7-дневен срок да възстанови пълния размер на депозита.

## **V. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА**

**Чл. 9.** Настоящият договор се сключва за срок от 5 /пет/ години и се прекратява с неговото изтичане.

## **VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И САНКЦИИ**

**Чл. 10.** Договорът може да бъде прекратен предсрочно:

1. По **взаимно** съгласие на страните, изразено писмено;

2. Едностранно по инициатива на всяка от страните с едномесечно писмено предизвестие след изтичане на първата година от изпълнение на договора;



3. Едностранно по инициатива на изправната страна при нарушение на договора от другата страна с едностранно писмено предизвестие;

4. Едностранно по инициатива на **Наемодателя** с писмено едномесечно предизвестие по всяко време на изпълнение на настоящия договор при възникнала трайна належаща нужда от отдаденото под наем помещение от страна на **Наемодателя**;

5. Едностранно по инициатива на **Наемодателя с писмено изявление**, когато **Наемателят** не заплати дължимия наем или друго изискуемо плащане по настоящия договор в срок от 7 (седем) дни от датата на неговия падеж;

6. Едностранно по инициатива на **Наемодателя с писмено изявление**, когато **Наемателя** не използва наетия недвижим имот съобразно уговорения в настоящия договор предмет на дейност и предназначение.

**Чл. 11. (1)** Наемателят е длъжен да освободи наетото от него помещение:

1. В случаите по чл. 10, т. 1 - съобразно постигнатото от страните споразумение;

2. В случаите по чл. 10, т. 2, 3 и 4 – в деня на изтичане на писменото предизвестие;

3. В случаите по чл. 10, т. 5 - в тридесетдневен срок след получаване на уведомлението на **Наемодателя** за едностранно прекратяване на договора

4. В случаите по чл. 10, т. 6 - незабавно след получаване на уведомлението.

(2) **Наемателят** дължи наем до датата на реалното освобождаване на наетото помещение.

(3) Връщането на наетото помещение и евентуалните възражения на Наемодателя с удостоверяват с протокол, съставен от комисия с участието и на двете страни

**Чл. 12.** При неизпълнение на задълженията си по настоящия договор неизправната страна дължи на изправната неустойка в размер на три месечни наема.

## **VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 13.** Всички неуредени въпроси по настоящия договор се уреждат с допълнително писмено споразумение между страните. При спор се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

**Чл. 14.** Всякакви промени на условията на настоящия договор ще бъдат валидни единствено, ако са изложени в писмена форма и надлежно подписани от двете страни.

**Чл. 15.** Страните изрично уговарят, че адресите за кореспонденция и получаване на писмени съобщения са посочените в настоящия член и всички съобщения, изпратени на посочените адреси, ще се считат за редовни.

В тази връзка при промяна на адреса си за кореспонденция всяка от страните се задължава да уведоми писмено другата страна по договора:

За **НАЕМОДАТЕЛЯ**: гр. Горна Оряховица, ул. „Цар Освободител“ № 6

За **НАЕМАТЕЛЯ**:

**Чл. 16.** Всяка от страните по този договор се задължава да не разпространява информация за другата страна, станала и известна при или по повод изпълнението на този договор.

**Чл. 17.** Настоящият договор се сключва съгласно законодателството на Република България и в случай на спор между страните, компетентни са българските съдилища.

Настоящият договор съдържа 4 (четири) страници и е съставен и подписан в два оригинални еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

Неразделна част от този договор е приемо-предавателен протокол от ..... г.

**НАЕМОДАТЕЛ:**

**НАЕМАТЕЛ:**

**ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ:**