

ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес на 26.03.2015г., в гр. София, на основание чл.228 до чл.239 от ЗЗД между:

“**МТ Билдинг Груп**“ **ООД**, с ЕИК 202995429, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Витоша №86, ет.1, ап.1, предстравлявано от управителя Иван Александров Семков, като **НАЕМОДАТЕЛ**, и

„**Едутех**“ **АД**, с ЕИК 131370034, със седалище и адрес на управление: София-1612 ул. Нишава-17, предстравлявано от управителя Румен Петров, като **НАЕМАТЕЛ**, се сключи настоящият **Договор за наем** със следното съдържание:

І. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.1. По силата на този договор наемодателят предоставя на наемателя, срещу заплащането на наемна цена, **ПОЛЗВАНЕТО** на следния недвижим имот, (наричан по-нататък в този договор “имот”), а именно: Офис №305, Офис №306, Офис №307 и Офис №308, находящи се в административната сграда в гр. Варна, община Варна, район Одесос, ул. Христо Ботев №8, ет.3 и представляващи част от самостоятелен обект с идентификатор 10135.1503.592.1.4, както и ползването на общите помещения на етаж, като санитарни възли и коридори заедно с другите наематели на етаж. Общата площ на ползваните от наемателя помещения и общи части е в размер на 135,60 (сто тридесет и пет цяло и шестдесет стотни) кв.м. За избягване на противоречие страните подписват Приложение №2 към настоящия договор, което отразява в схематичен вид ползваните от **НАЕМАТЕЛЯ** помещения.

1.2. Имотът ще се ползва като обучителен център. Промяна в това договорно предназначение може да стане само след изрично писмено съгласие на наемодателя.

1.3. **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право, под каквато и да е форма, да преотстъпва или преотдава под наем наетия от него имот на трети лица.

ІІ. СРОК НА ДОГОВОРА

2. Настоящият договор се сключва за срок от три години, считано от 01.05.2015г. Този срок може да бъде променен само с допълнително писмено споразумение (приложение към договора) между **НАЕМАТЕЛЯ** и **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

ІІІ. НАЕМ И УСЛОВИЯ ЗА ПЛАЩАНЕТО МУ

3.1. **МЕСЕЧНИЯТ НАЕМ** се определя в размер на 511.29 /петстотин и единадесет евро и двадесет и девет евроцента/ евро с включен ДДС и се заплаща от **НАЕМАТЕЛЯ** в евро или лева по курса на БНБ за деня на плащането, в срок до 25-то число на месеца, предхождащ месеца, за който се отнася плащането. Заплащането ще се извършва по банкова сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ** **ІВАН**: BG95UNCR70001521898484, при банка Уникредит Булбанк АД. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да промени банковата сметка, по която се извършват плащанията, като в този случай, се задължава да информира **НАЕМАТЕЛЯ** за настъпилата промяна минимум 10 дни преди падежа на следващото плащане.

3.2. При забава в плащането на наема или част от него, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на 1 % (един процент) от просрочената сума за всеки ден от забавата, но за не повече от петнадесет дни от датата на падежа. След изтичането на този срок, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да прекрати този договор едностранно и без предизвестие, освен ако не се постигне друга уговорка между страните.

3.3. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** гратисен период от шест месеца, за периода от 01.05.2015г. до 31.10.2015г., за който срок **НАЕМАТЕЛЯ** не дължи месечен наем. През този период **НАЕМАТЕЛЯ** заплаща само консумативните разходи за имота. Първият дължим месечен наем е за месец Ноември 2015г.

ІV. ГАРАНЦИОНЕН ДЕПОЗИТ

1 **НАЕМОДАТЕЛ:** **НАЕМАТЕЛ:**

4.1. В момента на подписването на настоящият договор НАЕМОДАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ безлихвен депозит в размер на 1000 /хиляда/ лева обезпечаващ грижливото ползване на имота и плащането на консумативните разноски и (или) за покриване на разходи за възстановяване на липси, отстраняване повреди и други щети на имота (ако има такива), причинени от НАЕМОДАТЕЛЯ към датата на освобождаване на имота.

4.2. Този депозит подлежи на връщане от НАЕМОДАТЕЛЯ на НАЕМОДАТЕЛЯ след прекратяване на наемните отношения и предаване на имота в обичайното добро състояние за ползването му по предназначение и след плащане на всички консумативни разноски и /или евентуални щети, произтичащи от ползването на имота до датата на предаването му.

V. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

5.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предаде своя имот за ползване от НАЕМОДАТЕЛЯ в състоянието, в което се намира към момента на сключването на настоящия договор, отразено в Приемно-предавателен протокол с **Приложение №1** към този договор.

5.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава за срока на действие на настоящия договор да не възпрепятства по какъвто и да е начин ползването на имота от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ.

5.3. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да извършва обикновените текущи ремонти и поправки в имота, които са следствие от ползването на имота.

5.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да ползва наетия имот с грижата на добър стопанин и да го поддържа в добро състояние.

5.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да плаща в срок договорената наемна цена за имота.

5.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да спазва установените в имота правила за вътрешен ред, хигиена, охрана и противопожарна безопасност и да изпълнява решенията на Етажната собственост, както и да запознае всички свои служители с цитираните правила, евакуационни схеми и изходи на сградата. С подписването на настоящият договор НАЕМОДАТЕЛЯ декларира, че е запознат с правилата за противопожарна безопасност в сградата, евакуационните схеми и изходи.

5.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да съобщава незабавно на НАЕМОДАТЕЛЯ за евентуални повреди, застрахователни събития и посегателства върху наетия имот.

5.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава след прекратяване на настоящия договор да върне наетия имот на НАЕМОДАТЕЛЯ с приемно-предавателен протокол и в състоянието, в което е бил нает.

5.9. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да възстанови щетите при унищожаване или повреждане по негова вина на предоставеното за ползване имущество.

5.10. НАЕМОДАТЕЛЯТ няма право да извършва каквито и да е ремонти, подобрения и вътрешни преустройства в имота, освен след като се снабди с изрично писмено разрешение от страна на наемодателя и след получаване на одобрение от компетентните административни власти, в случай че такова одобрение се изисква съгласно действащото законодателство.

5.11. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава през време на целия наемен период и след предварително съгласуване на деня и часа да осигурява един път месечно на НАЕМОДАТЕЛЯ достъп до имота.

5.12. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ стойността на изразходваните консумативи за електрическа енергия, засечена от собствения електромер на наетия офис и на база квадратурата на офиса от изразходената енергия в общите части, както и стойността на изразходваната вода на база квадратурата на офиса от общото потребление на вода засечено от водомера на сградата. НАЕМОДАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ цитираните в предходното изречение консумативи до 25-то число на месеца последващ месеца, за който същите са дължими, по банкова сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ IBAN:BG95UNCR70001521898484, при банка Уникредит Булбанк АД. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да промени банковата сметка, по която се извършват плащанията, като в този случай, се задължава да информира НАЕМОДАТЕЛЯ за настъпилата промяна минимум 10 дни преди падежа на следващото плащане.

5.13. Снемането на показанията на измервателните уреди за консумативи ще се извършва ежемесечно на определена дата от представители на Наемодателя и Наемателя и ще се съставя протокол, който ще бъде изпращан на електронната поща, заедно с фактура за дължимите суми за заплащане.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА. ОТГОВОРНОСТИ

6. Настоящият договор може да бъде прекратен в следните случаи:

6.1. на основанията, предвидени в самия договор;

6.2. с изтичане на договорения срок, ако срокът на договора не бъде продължен;

6.3. по взаимно съгласие между НАЕМАТЕЛЯ И НАЕМОДАТЕЛЯ, изразено в подписано споразумение за прекратяване на договора преди изтичането на договорения срок;

6.4. както от НАЕМАТЕЛЯ, така и от НАЕМОДАТЕЛЯ с отправено писмено предизвестие от шест месеца, направено чрез препоръчано писмо с обратна разписка или чрез връчване на уведомление, като за дата на отправяне на предизвестieto се счита тази на пощенското клеймо или датата на получаване на уведомлението, а за адреси на страните ще се считат адресите, посочени в настоящия договор;

6.5. едностранно от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ в случай на забава за плащане на наема или разходите за консумативи с повече от 15 дни след датата на падежа;

6.6. едностранно от НАЕМАТЕЛЯ в случай, че НАЕМОДАТЕЛЯТ с действията си възпрепятства свободното ползване на имота от страна на НАЕМАТЕЛЯ.

6.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ И НАЕМАТЕЛЯТ могат да отправят един на друг писмени покани, чрез които да определят **срок** за преустановяване на конкретното нарушение или за изпълнение на определено задължение, както и да искат обезщетение за причинени вреди в резултат на неизпълнението на договора, с уговорката че ако неизпълнението продължава след определен срок, договорът се счита за прекратен по вина на неизправната страна.

6.8. Ако някоя от страните не спази задължението си за предизвестие при прекратяване на договора - тя дължи на насрещната страна неустойка в размер на шест месечни наема.

6.9. При прекратяване на договора по вина на някоя от страните, виновната страна дължи неустойка в размер на шест месечни наема.

VII. ДЕКЛАРАЦИИ

7.1. НАЕМАТЕЛЯТ декларира пред НАЕМОДАТЕЛЯ, че е запознат с правилата за противопожарна безопасност в сградата, схемите за евакуация, изходи и др. Също така НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да запознае всеки свой служител и посетител със същите.

7.2. НАЕМАТЕЛЯТ декларира пред НАЕМОДАТЕЛЯ, че няма да извършва в сградата всякакви действия или дейности, забранени от закона, както и че няма да допуска на територията на използваните от него помещения, лица, които извършват забранение от закона действия и дейности.

7.3. НАЕМАТЕЛЯТ декларира пред НАЕМОДАТЕЛЯ, че е запознат и приема методиките за изчисление на изразходваните от него електрическа енергия (на база контролни електромери) и вода, както и методиките за изчисляване на дължимите от него суми за електрическа енергия и вода за общите части на сградата.

7.4. НАЕМАТЕЛЯТ декларира пред НАЕМОДАТЕЛЯ, че е запознат с пропускателния и охранителен режим в сградата и се задължава да го спазва.

VIII. ОБЩИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

8.1. Страните по настоящия договор заявяват, че разбират значението на извършената сделка, действат по своя воля и убеждение и не действат при условия на крайна нужда.

8.2. Страните се съгласяват, че НАЕМОДАТЕЛЯ не може да носи отговорност пред трети лица и държавни институции, за неспазване от страна на НАЕМАТЕЛЯ, негови служители и посетители, на

територията на сградата, на нормите на действащото законодателство, както и за евентуални нанесени щети на трети лица.

8.3. При неизпълнение на договореностите по сключения Договор за наем, НАЕМОДАТЕЛЯТ И НАЕМАТЕЛЯТ могат да търсят правата си по общия исков ред, ако не са постигнали споразумение по между си.

8.4. Във връзка с изпълнението на настоящия договор страните имат следните адреси за кореспонденция:

За НАЕМОДАТЕЛЯ: гр. София, бул. Витоша №86, ет.1, ап.1, тел. 0876808141, e-mail: i.semkov@irisimoti.bg.

За НАЕМАТЕЛЯ: София-1606 ул. Владайска-67,

Тел. 029516797, e-mail: contacts@edutech.bg

8.5. За всички неуредени с настоящия договор въпроси се прилага общото Гражданско законодателство на Република България.

Настоящият договор съдържа четири страници и се състави и подписа в 2 /два/ еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ: Иван Александров Семков
(три имена, подпис и печат)



НАЕМАТЕЛ: Румяна Цветанова Петрова
(три имена, подпис и печат)



Приложение №1

към Договор за наем от 26.03.2015г. между:

“МТ Билдинг Груп“ ООД, с ЕИК 202995429, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Витоша №86, ет.1, ап.1, предстравлявано от управителя Иван Александров Семков, като **НАЕМОДАТЕЛ**,

„.....“, с ЕИК, със седалище и адрес на управление:, предстравлявано от управителя, като **НАЕМАТЕЛ**.

Днес на 01.05.2015г. в гр. София между страните по сключения договор се подписа настоящото ПРИЛОЖЕНИЕ, описващо вида, в който имотът е предаден за ползване от наемодателя на наемателя, а именно:

ОБЩО СЪСТОЯНИЕ И ОБЗАВЕЖДАНЕ

ОФИС 305

подови

настилки:

.....

стенни

покрития:

.....

обзавеждане:

.....

ОФИС 306

подови

настилки:

.....

стенни

покрития:

.....

обзавеждане:

.....

ОФИС 307

подови

настилки:

.....

стенни

покрития:

.....

обзавеждане:

.....

ОФИС 308

подови

настилки:

.....

стенни

покрития:

.....

обзавеждане:
.....

Настоящото приложение се състави и подписа в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:
.....

(подпис и три имена)

НАЕМАТЕЛ:
.....

(подпис и три имена)

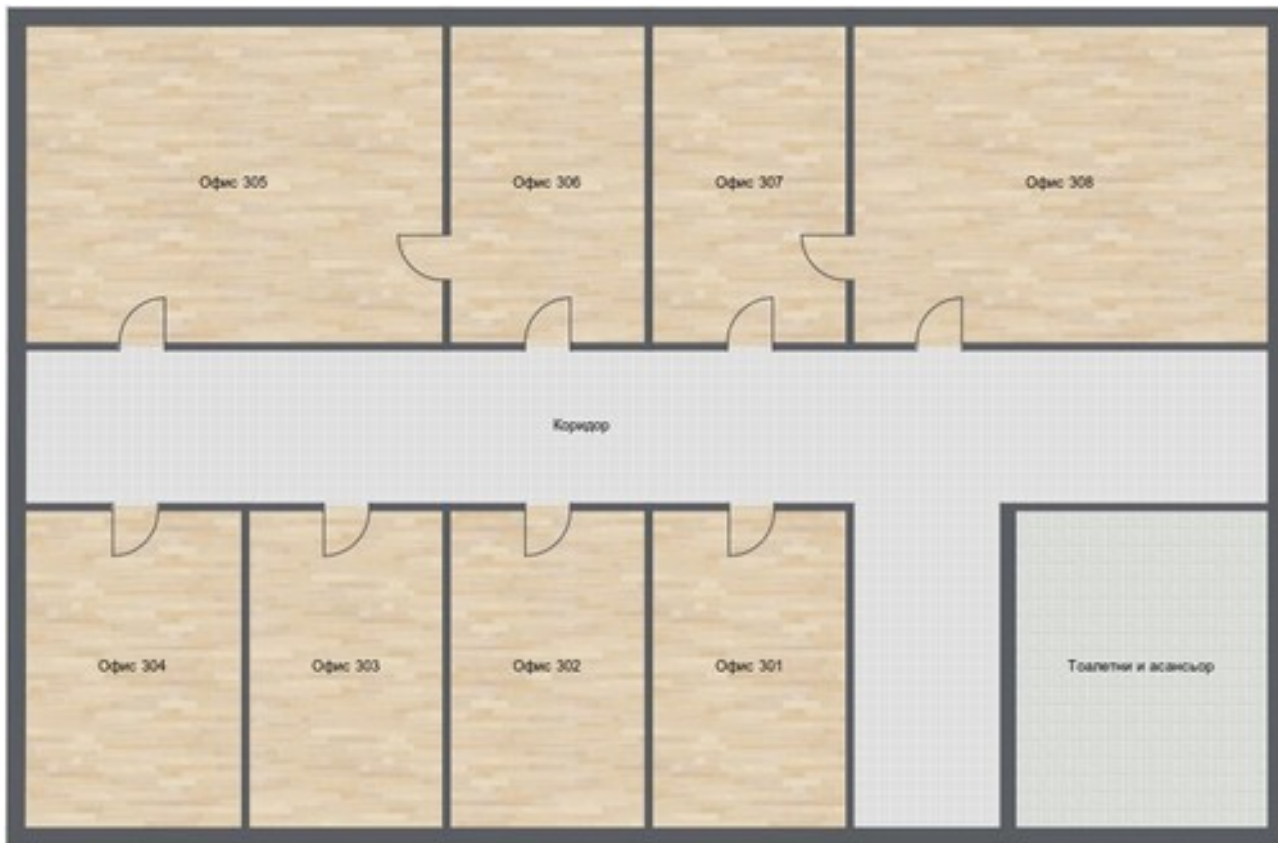
Приложение №2

към Договор за наем от 26.03.2015г. Между:

“МТ Билдинг Груп“ ООД, с ЕИК 202995429, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Витоша №86, ет.1, ап.1, предстравлявано от управителя Иван Александров Семков, като **НАЕМОДАТЕЛ**,

„Едутех“ АД, с ЕИК 131370034, със седалище и адрес на управление: София-1606 ул. Владайска-67, предстравлявано от управителя Румен Петров, като **НАЕМАТЕЛ**.

Настоящия Анекс отразява в схематичен вид отдадените под наем помещения на петия етаж на сградата, които ползва НАЕМАТЕЛЯ, . В помещенията, които използва НАЕМАТЕЛЯ е изписано „Офис 305“, „Офис 306“, „Офис 307“ и „Офис 308“.



НАЕМОДАТЕЛ:
(три имена, подпис и печат)

НАЕМАТЕЛ:
(три имена, подпис и печат)