

# ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес, ..... 2021 г., в гр. София между:

1. **ВИСШЕ ТРАНСПОРТНО УЧИЛИЩЕ “ТОДОР КАБЛЕШКОВ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София 1574, ул. “Гео Милев” № 158, ЕИК 131209472, представлявано от проф. д-р инж.-икон. Даниела Димитрова Тодорова – ректор и Росица Пенчева Йорданова – главен счетоводител, наричано по-долу **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна

и

„2. **ЕДУТЕХ“ АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Красно село“, ул. „Нишава“, бл.17, ЕИК 130220106, представлявано от Румен Цветанов Петров, наричано по-долу **НАЕМАТЕЛ**, от друга страна, на основание Заповед № Р-123/11.03.2021 г. за провеждане на търг за отдаване под наем на помещения в сгради по предназначение и Заповед № Р-214/14.04.2021 г. на ректора на ВТУ се сключи настоящият договор за следното:

## I. ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА

**Чл.1.(1)** НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предостави на НАЕМАТЕЛЯ срещу определено заплащане (наем) за временно и възмездно ползване следния имот:

**Обект:** „Помещения в сградата на Учебен корпус 9, ет. 1 - северно крило и ет. 2 северно, централно и южно крило“, при граници: север-фасада, изток – фасада, тротоар и обслужваща автомобилна алея ; юг – фасада, запад – зелени площи.

**Полезна площ – общо 1271,74 м<sup>2</sup>, както следва:**

### **Етаж 1**

#### **Северно крило**

Помещения	276,00 м <sup>2</sup>
Складово помещение и санитарни възли с умивалня	54,74 м <sup>2</sup>
Обслужващ коридор	64,60 м <sup>2</sup>
Външна площадка със стълбище	2,14 м <sup>2</sup>

### **Етаж 2**

#### **Северно крило**

Помещения	276,00 м <sup>2</sup>
Складово помещение и санитарни възли с умивалня	54,74 м <sup>2</sup>
Обслужващ коридор	64,60 м <sup>2</sup>

#### **Южно крило**

Помещения	276,00 м <sup>2</sup>
Складово помещение и санитарни възли с умивалня	54,74 м <sup>2</sup>
Обслужващ коридор	64,60 м <sup>2</sup>

#### **Централно крило**

Самостоятелни кабинети (офиси) 3 бр.	46,80 м <sup>2</sup>
Етажно разпределително фоайе(50 %)	36,78 м <sup>2</sup>

**ОБЩО: 1271,74 м<sup>2</sup>**

**Прилежаща външна площ: няма**

**(2) НАЕМАТЕЛЯТ ще използва имотът за учебно-образователни и квалификационни дейности; научноизследователски дейности; офиси.**

**Чл.2.** Договорът за наем влиза в сила от **01.06.2021 г.** и се сключва за срок до **01.06.2031 г.**

**Чл.3.** НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя за ползване по договорен график и срещу допълнително заплащане от НАЕМАТЕЛЯ свои оборудвани лаборатории, учебни зали, кабинети, компютърни зали, спортна база /открити и закрити площи/, леглова база, стол и други обекти за хранене по установените във ВТУ цени, като ползването се осъществява по месечни или годишни заявки, без да се нарушава нормалния учебен процес на ВТУ.

**Чл.4.** НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя срещу допълнително заплащане достъп до Интернет, вътрешни телефони, достъп до външна телефонна мрежа и други услуги.

## II. ЦЕНИ, УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПЛАЩАНЕ

**Чл.5.** (1) Месечната наемна цена за предоставения имот се договаря в размер на:

- 5 540,00 (*пет хиляди петстотин и четиридесет*) лева без ДДС;

- 4,35 (*четири и 0,35*) лева без ДДС за 1 м<sup>2</sup> полезна площ;

- 6 648,00 (*шест хиляди шестстотин четиридесет и осем*) лева с ДДС.

(2) Такса „Вход и достъп” - 40,00 /четиридесет/ лева без ДДС или  
- 48,00 /четиридесет и осем/ лева с ДДС.

**Чл.6.** Наемната цена се актуализира на шестмесечие, като се има предвид инфлационния индекс за страната, определен от Националния статистически институт и при условие, че надхвърли 5% спрямо последното изменение.

**Чл.7.** В деня на подписване на договора, НАЕМАТЕЛЯТ депозира гаранция за периода на действие на договора за наем в размер: двумесечния наем с включено ДДС, определен в Раздел II, чл.5(1) от договора, при месечна наемна цена до 2 000 лв. и едномесечния наем с включен ДДС, определен в Раздел II, чл.5(1) от договора, при месечна наемна цена над 2 000 лв., като депозиранията сума се връща след изплащане на всички задължения на НАЕМАТЕЛЯ към НАЕМОДАТЕЛЯ при прекратяване на Договора, освен при инкасиране на дължими неустойки и неплатени наеми или други разходи, след надлежно писмено уведомление на НАЕМАТЕЛЯ.

**Чл.8.** Наемът и такса „вход и достъп” се заплащат до 1-во число на месеца, следващ месеца на издаване на фактурата.

4 **Чл.9.** НАЕМАТЕЛЯТ внася дължимите суми по сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ -БНБ - IBAN BG48BNBG96613100128201, BIC код BNBGBGSD или в касата, а депозита по раздел II, чл.7 от Договора по сметка IBAN: BG39BNBG96613300128201 или в касата на НАЕМОДАТЕЛЯ.

**Чл.10.** В наемната цена не се включват разходите, свързани с ползването на имота (електрическа енергия, ВиК, топлинна енергия, телефон, данък недвижими имоти /ДНИ/, такса битови отпадъци /ТБО/, охрана, паркинг, спортни и други външни терени, Интернет достъп и други услуги).

**Чл.11.** Данъкът недвижими имоти се заплаща от НАЕМАТЕЛЯ на НАЕМОДАТЕЛЯ в размер и срокове определени от ТД на НАП Слатина.

**Чл.12.(1)** Такса битови отпадъци /ТБО/ се заплаща от НАЕМАТЕЛЯ на НАЕМОДАТЕЛЯ ежемесечно, в размер вписан в месечните протоколи.

(2) Размерът на ТБО се определя за всяка календарна година на основание решение на Столичния общински съвет /СОС/ и на основание Наредба за администриране цените и услугите за населението.

**Чл.13.** Разходите и таксите за консумативи и услуги по Раздел II, чл.10, чл.11 и чл.12 се заплащат от НАЕМАТЕЛЯ на НАЕМОДАТЕЛЯ до края на месеца, следващ месеца на потребление. Изразходваните количества на консумативите, и услугите се отчитат и регистрират ежемесечно в протоколите по монтираните и контролирани съвместно уреди /електромери, водомери, телефонни броячи, Интернет - регистриращи и отчитащи програми и други/.

**Чл.14.** Сключването на договор за извозване на отпадъци от производство и опасни отпадъци и заплащането на услугата е задължение на НАЕМАТЕЛЯ.

**Чл.15.** Заплащането на услугите по Раздел I, чл.3 се извършва на базата на месечни сведения /отчети/, изготвени от НАЕМОДАТЕЛЯ.

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

**Чл.16.** НАЕМОДАТЕЛЯТ осигурява електрозахранване и водоснабдяване. В приемно-предавателен протокол се описва състоянието на имота, оборудването и показанията на контролно-измервателните уреди. Протоколът се изготвя и подписва от двете страни по договора и е неразделна част от същия.

**Чл.17.** НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да извършва контрол по отношение на инфраструктурните системи в обекта, на договорното ползване по предназначение и спазване на наемните условия от страна на НАЕМАТЕЛЯ. При отказ на НАЕМАТЕЛЯ за осъществяване на контрол или при установено нарушение на настоящия договор, НАЕМОДАТЕЛЯТ отправя до НАЕМАТЕЛЯ писмена покана за осигуряване на достъп или за отстраняване на нарушението на договора в 7-дневен срок. Неизпълнението дава право на НАЕМОДАТЕЛЯ да прекрати едностранно договора по вина на НАЕМАТЕЛЯ.

**Чл.18.** НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получава договорените наемни цени и плащания за ДНИ, ТБО и предоставените услуги в уговорените срокове и размер.

**Чл.19.** При просрочване на плащане на наема и/или разходите за консумативи, ДНИ, ТБО и други услуги с повече от 60 дни два месеца - НАЕМОДАТЕЛЯТ има право за прекрати едностранно договора по вина на НАЕМАТЕЛЯ.

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

**Чл.20.** НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща определената с този договор наемна цена и всички разходи, свързани с ползването на имота (електрическа енергия, ВиК, топлинна енергия, телефон, ДНИ, ТБО, такса паркинг и други услуги), оборудването и другата материална база в договорените срокове, съгласно Раздел II.

**Чл.21.** При неплащане в срок на дължимите суми, НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на 0,05 % за всеки просрочен ден.

**Чл. 22.** НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да извършва и заплаща за своя сметка разходите по поддръжката, текущите ремонти, отстраняването на повредите върху имота, възникнали по време на действие на договора, които се дължат на обикновено потребление на имота или са виновно причинени от него.

**Чл. 23.** НАЕМАТЕЛЯТ няма право да извършва ремонти и преустройства в наетия имот без предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ за видовете, обемите и стойността на ремонтни работи и без съответните разрешения от компетентните служби.

**Чл. 24.** НАЕМАТЕЛЯТ няма право да предоставя наетия имот на трети лица, включително и под формата на съвместна дейност. При неизпълнение на посоченото задължение, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора едностранно по вина на НАЕМАТЕЛЯ с предизвестие от 7 (седем) дни.

**Чл.25.** НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да използва наетия имот съобразно предназначението му и предмета на договора. При неспазване на това условие, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати едностранно договора с предизвестие от един месец по вина на НАЕМАТЕЛЯ.

**Чл.26.** НАЕМАТЕЛЯТ заплаща ежемесечна такса „вход и достъп”, като е длъжен да спазва установените правила за охрана, достъп и престой на хора и транспортни средства в района на висшето училище и наетия имот, противопожарната безопасност, да отговаря за противопожарната охрана на имота и да спазва реда за внасяне/изнасяне на материални ценности.

**Чл.27.** НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да не замърсява околната среда, да почиства прилежащите райони и да полага грижи на добър стопанин за наетия имот.

**Чл.28.** НАЕМАТЕЛЯТ има право да получава фактура за платените суми и допълнително предоставяните услуги.

**Чл.29.** НАЕМАТЕЛЯТ осигурява необходимите документи и технически средства съгласно действащите нормативи за пожарна безопасност на наетите помещения.

**Чл.30.** НАЕМАТЕЛЯТ изготвя за своя сметка необходимите документи, съгласно изискванията на нормативната уредба за съответния предмет на дейност.

## **V. ПОДОБРЕНИЯ, ОХРАНА И ДОСТЪП**

**Чл.31.** Наетият имот се намира в самостоятелен район, в който при съгласие и организация от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ може да се осъществяват допълнителни "общии" подобрения, обслужващи всички имоти и наематели в района.

**Чл.32.** При условие, че НАЕМАТЕЛЯТ е участвал със съответната пропорционална част в направените "общии" подобрения в района на наетия имот през срока на договора, получава правото да ги ползва.

**Чл.33.** НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност за охрана на наетия имот и риск за имуществото, намиращо се в него. Чрез охраната на своя район НАЕМОДАТЕЛЯТ осъществява само външно наблюдение, осигурява и контролира достъпа до обекта през съответния вход на района на висшето училище.

**Чл. 34(1)** НАЕМАТЕЛЯТ има право да ползва срещу заплащане на ежемесечна такса "вход и достъп" КПП-ЮГ и по изключение в неработни дни КПП-ИЗТОК.

(2) Престоят на лични автомобили се допуска само срещу заплащане на такса „Паркинг“;

**Чл.35.** НАЕМАТЕЛЯТ няма право да договаря услуги за охрана с други фирми, без съгласието на НАЕМОДАТЕЛЯ.

**Чл.36.** Всяко подобрение и ремонт на наетите имоти се осъществява след писмено съгласие от НАЕМОДАТЕЛЯ и под финансовия и строителен контрол на същия. В допълнително споразумение предварително се договаря обема и видовете строително-ремонтни, инсталационни и монтажни работи за трайни подобрения в наетия имот, финансирани от НАЕМАТЕЛЯ. Собственик на осъществените по този начин подобрения е ВТУ "Тодор Каблешков" без възникване на други задължения от това.

## **VI. ОСВОБОЖДАВАНЕ НА НАЕТИТЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

**Чл.37.** При прекратяване на договора за наем НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да освободи наетия имот и да го предаде на НАЕМОДАТЕЛЯ в състояние не по-лошо от това, в което го е получил с двустранния приемно-предавателен протокол. При напускането се съставя констативен протокол, в който се отразява състоянието на имота. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен при влошено състояние на имота да заплати на НАЕМОДАТЕЛЯ в двумесечен срок необходимите средства за възстановяването им в размерите, изчислени на базата на протокола.

**Чл.38.** За времето, през което имота е бил зает след прекратяване на договора и въпреки противопоставянето на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМАТЕЛЯТ заплаща актуализираната цена, в съответствие с раздел II, чл.6 в троен размер.

**Чл.39.** При прекратяване на договора за наем, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да си възстанови владението и ползването на имота сам и без съдействие на съдебните органи, като всички движими вещи, собственост на НАЕМАТЕЛЯ остават в залог до погасяване на задълженията на НАЕМАТЕЛЯ, произтичащи от този договор.

## VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

**Чл.40 (1)** Настоящият договор се прекратява:

**а/** с изтичане срока на договора;

**б/** по взаимно писмено съгласие на страните с едномесечно предизвестие;

**в/** при неплащане от НАЕМАТЕЛЯ на дължимите суми за наем, консумативи и други услуги със забава повече от 30 (тридесет) дни.

**г/** при влизане в сила на нормативни разпоредби, създаващи ограничения и забрани, при реализиране на приватизационни и реституционни мероприятия, както и при настъпили форсмажорни/ обстоятелства, НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да отправи едномесечно предизвестие и не дължи неустойки.

**Чл.41.** Разпореждане с ДМА и оборудването и всички други активи, собственост на НАЕМАТЕЛЯ, съхранявани в наетия имот:

**а/** в едноседмичен срок след прекратяване на договора НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да освободи наетия имот и има право да изнесе собствените си стоки, оборудване и активи, намиращи се в обекта в присъствието на НАЕМОДАТЕЛЯ, който има право да задържи такава част от дълготрайните материални активи на НАЕМАТЕЛЯ, която покрива заедно с депозита неизплатените задължения на НАЕМАТЕЛЯ /наеми, консумативи, услуги, повреди и други/;

**б/** след този срок собствеността на съхраняваните стоки и оборудване, собственост на НАЕМАТЕЛЯ, намиращи се на територията на обекта, преминава върху НАЕМОДАТЕЛЯ, за чието състояние, годност и количество се изготвя протокол от НАЕМОДАТЕЛЯ.

**Чл. 42.** При прекратяване на договора, в случаите, когато внесеният депозит е по-малък по размер от размера на дължимите суми за наем, консумативи, услуги, ДНИ, ТБО и др., НАЕМОДАТЕЛЯТ е задължен да доплати разликата в срок от 1/един/ месец.

## VIII. ОБЩИ УСЛОВИЯ

**Чл.43.** Договорът влиза в сила от датата на внасяне на депозита по Раздел II, чл.7.

**Чл.44.** Споровете между страните във връзка с изпълнението на настоящия договор се уреждат чрез преговори. В случай, че не се постигне съгласие, спорът се решава по съдебен ред.

**Чл.45.** Всички изменения и допълнения по настоящия договор са валидни тогава, когато са направени в писмена форма и са подписани от страните.

**Чл.46.** За неуредените в този договор въпроси се прилагат разпоредбите на ЗЗД и действащото приложимо законодателство.

**Чл.47.** Банкова сметка на НАЕМАТЕЛЯ:

Банка: ПРОКРЕДИТБАНК

IBAN: .BG77PRCB92301006525425

Настоящият договор е съставен в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

**НАЕМОДАТЕЛ:**

**НАЕМАТЕЛ:**

**РЕКТОР:** \_\_\_\_\_

проф. д-р инж.-икон. Д. Тодорова

\_\_\_\_\_

Румен Петров

**ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ:** \_\_\_\_\_

Р. Йорданова

**ВИСШЕ ТРАНСПОРТНО УЧИЛИЩЕ „ТОДОР КАБЛЕШКОВ“ СОФИЯ**

**ПРИЕМНО-ПРЕДАВАТЕЛЕН ПРОТОКОЛ**

Днес, ..... г. между представители на страните:

**ВТУ „ТОДОР КАБЛЕШКОВ“**, представлявано от проф. д-р инж.-икон. Даниела Димитрова Тодорова - ректор, наричано **НАЕМОДАТЕЛ** от една страна

и

**„ЕДУТЕХ“ АД**, наричано **НАЕМАТЕЛ**, от друга страна се **извърши предаване-приемане на:**

**Обект:** „Помещения в сградата на Учебен корпус 9“, *ет. 1 – север и ет. 2 северно, централно и южно крило* – 1271,74 кв. м.

**СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА:**

- Ел. инсталация \_\_\_\_\_
- Осветление \_\_\_\_\_
- Под \_\_\_\_\_
- Телефон \_\_\_\_\_
- Прозорци \_\_\_\_\_
- Отопление \_\_\_\_\_
- Таван \_\_\_\_\_
- Стени \_\_\_\_\_
- Врата \_\_\_\_\_

**Общо състояние на обекта:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Предадени ключове:** \_\_\_\_\_

- № на електромер \_\_\_\_\_
- Показания на електромер \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_
- № на водомер \_\_\_\_\_
- Показания на водомер \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_

Настоящият протокол се състави в два еднообразни екземпляра, по един за всяка една от страните.

**ЗА ВТУ „ТОДОР КАБЛЕШКОВ“**

**ПРЕДАЛ:**

\_\_\_\_\_

**ЗА „ЕДУТЕХ“ АД**

**ПРИЕЛ:**

\_\_\_\_\_

Отпечатано в 2 екз.

Размножено в 2 екз.

Изготвил:

Икономист, обществени поръчки

...../Д. Кирова/

**Съгласувано:**

Главен юристконсулт:

...../ Жана Иванова /

Отпечатано в 2 екз.

Размножено в 2 екз.

№ 1 – към дело /документация търг/

№ 2 – наемател

№ 3 – досие наемател

№ 4 - счетоводство