**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КЪМ РЕШЕНИЕ № 150, ГЛАСУВАНО НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ТРЯВНА, НА 27.09.2018 Г., ПРОТОКОЛ № 12**

**ДОГОВОР ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

# **О Б Щ И Н А Т Р Я В Н А**

 **.............................................**

 Днес,…………..2018г**.**, в гр. Трявна, на основание влязла в сила заповед №………….. на кмета на Община Трявна се сключи настоящия договор за наем между:

**ОБЩИНА ТРЯВНА**, ул.”Ангел Кънчев”№21, ЕИК 000215946, представлявана от Дончо Тихолов Захариев - Кмет на Община Трявна, наричан накратко **Наемодател**, от една страна и ................................ със седалище и адрес на управление гр.............................., ЕИК ............, представлявано от ....................... с ЕГН........................ ЛК........................... издадена на ...................... от МВР гр................, живущ в гр......................,ул...................... №....................., Наричан по- долу **Наемател.**

## I. ОБЩИ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРА

**Чл. 1.** **Наемодателят** предоставя на **Наемателя** за временно и възмездно ползване имоти - частна общинска собственост представляващи:

**1.1** Част от поземлен имот с идентификатор 73403.501.1673 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Трявна, която част представлява: **Лятна градина с обособени кухня и санитарни помещения с обща полезна площ от 236,26 кв. м.,** собща площ на ПИ 1133кв.м., с адрес: гр.Трявна, ул.“П.Р.Славейков“ №45, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване ( до 10м.), при граници: 73403.501.2910, 73403.501.1672, 73403.501.2621, 73403.501.2925, 73403.501.2924.

1.1.1 Отдаването на лятната градина е без затревената площ в двора.

**1.2.** **Първи етаж от двуетажна сграда с идентификатор 73403.501.1673.1** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Трявна- **„Калинчева къща”, с полезна площ от 135 кв. м.** Застроена площ на цялата сградата 126кв.м., брой етажи 2, предназначение: Сграда за култура и изкуство, която сграда е разположена в ПИ с идентификатор 73403.501.1673, с адрес: гр.Трявна, ул.“П.Р.Славейков“ №45, при граници на ПИ: 73403.501.2910, 73403.501.1672, 73403.501.2621, 73403.501.2925, 73403.501.2924, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 14/15.12.2006 г.

**Чл. 2.** **Наемателят** се задължава да си служи с наетите имоти по следния начин:

Имотите да се ползват, като заведение за хранене и развлечение - ресторант, (механа) с лятна градина, категоризирани по реда на Закона за туризма и Наредбата за изискванията към местата за настаняване и заведенията за хранене и развлечения и за реда за определяне на категория, отказ, понижаване, спиране на действието и прекратяване на категорията.

###

###  II. РАЗМЕР, УСЛОВИЯ И РЕД НА ПЛАЩАНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА

**Чл.3.(**1) **Наемодателят** предоставя имотите на **Наемателя** срещу месечна наемна цена в размер на ...........лева без ДДС, ( ……лв. с включен 20 % ДДС), от която ….. **лв.** без ДДС, ( ……лв. с включен 20 % ДДС), **за лятна градина и за първи етаж** в размер на ...........лева без ДДС, ( ……лв. с включен 20 % ДДС), съответстващи на ценовото предложение на наемателя.

1. Наемът за лятната градина се заплаща за периода от **01.05 до 30.09. вкл., за всяка текуща година.**

2.Наемът за I-ви етаж се заплаща **целогодишно.**

(2) Наемната цена се актуализира ежегодно към датата на подписване на договора съгласно официалния инфлационен индекс на потребителските цени,определен от НСИ и при промяна на Тарифата за определяне началния /минимален/ размер на месечния наем за 1кв.м полезна площ, при предоставяне на общинска собственост под наем / в лева.

(3) Изменението на наемната цена по ал. 2 се извършва едностранно от **Наемодателя**, без подписване на допълнително споразумение към договора за наем.

 **Чл.4.** (1) **Наемателят** изплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец.

 (2) Плащането се извършва по банкав път по сметка: **BG31STSA93008411029000, BIC: STSABGSF, код: 444100**

(2) **Наемодателят** се задължава да издава надлежен документ за получения наем.

(3) При забава в плащането на наемната вноска, **Наемателят** дължи лихва за забава, в размер на основния лихвен процент на БНБ и надбавка в размер на 10 пункта, изчислена за всеки просрочен ден.

(4) На основание чл. 99, ал. 1 от НРПУРОИ, при сключване на договора за наем **Наемателят** изплаща предварително една вноска в размер на договорената месечна наемна цена, която служи за погасяване на последната месечна наемна вноска по договора. Същата се възстановява на **Наемателя** след прекратяване на договора при липса на неиздължени наемни вноски.

(5) Когато действието на договора не започва на първо число от месеца, за първия месец наемателят дължи на наемодателя пропорционално наемна цена за оставащите дни от датата на сключване на договора до края на месеца. В такъв случай дължимият наем се заплаща в 5 /пет/ дневен срок от сключване на договора.

(6) Разходите за такса битови отпадъци се заплащат ежегодно до 31.10. на текущата година на касата в Община Трявна- стая №101.

(7) При неплащане в срок на такса битови отпадъци, наемателя дължи лихва за забава, в размер на основния лихвен процент на БНБ и надбавка в размер на 10 пункта, изчислена за всеки просрочен ден.

**ІІІ. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**Чл. 5**. (1) **Наемодателят** предоставя на Наемателя обектите в състоянието им към момента на предаването.

(2) За предаването на имотите и движимото имущество находящо се в тях между **Наемодателя** и **Наемателя** се изготвя Приемно – предавателен протокол.

(3) **Наемодателят** има право да извърши основен ремонт когато той е наложителен, с оглед състоянието на имотите. В този случай **Наемателят** е длъжен да търпи извършването на ремонта, като за времето на ремонта не ползва имота и не дължи наем, както и няма право на обезщетение за претърпени загуби и/или пропуснати ползи.

##### ІV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

**Чл. 6.** (1) **Наемателят** е длъжен да изплаща наемната цена в уговорения размер и по указания в договора ред.

(2) **Наемателят** се задължава да си служи с наетите имоти съгласно тяхното предназначение.

(3) **Наемателят** няма право да преотстъпва за ползване и преотдава обектите на трети лица, както и да ги ползва съвместно по договор с трети лица.

**Чл. 7**. (1) **Наемателят** е длъжен да върне имотите и вещите след прекратяването на договора в същото състояние, в което са били предадени, като се отчита обичайното изхабяване, съгласно Приемателно-предавателния протокол, в противен случай той дължи на **Наемодателя** обезщетение.

(2) Подобрения и текущи ремонти на обектите и вещите, се извършват след съгласуване с **Наемодателя**, като подобренията и ремонтите остават в полза и собственост на **Наемодателя** след прекратяване на договора, без да бъдат заплащани.

(3) Поддръжката и ремонта на всички повреди, свързани с обикновеното ползване на имотите са за сметка на **Наемателя.**

(4) На **Наемателя** се забранява извършването на основни ремонти, преустройства и промяна на фасадите на сградите, без изричното писмено разрешение на **Наемодателя**.

(5) Всички разходи, свързани с ползването на имотите: консумираните ел. енергия, вода, отопление, такса битови отпадъци и други, са за сметка на **Наемателя.**

(6) Разходите за ток и вода се заплащат директно на Ви К и ”Енерго - Про Мрежи” АД, като **Наемателят** се задължава да предприеме необходимите действия за прехвърляне на съответните партиди.

(7) **Наемателят** дължи обезщетение на **Наемодателя** за вредите, причинени от трети лица по време на ползването на имотите. Той дължи обезщетение и в случаите, когато вредите са причинени от него.

 **Чл. 8**. **Наемателят** е длъжен да съобщава незабавно писмено на **Наемодателя** за повредите, както и за посегателствата на трети лица върху наетите имоти.

 **Чл. 9**. В срок от 5 работни дни от сключване на настоящия договор **Наемателят** се задължава да застрахова сградите в имота, включително и втори етаж, вещите и оборудването за своя сметка в полза на Община Трявна, като минималното застрахователно покритие да бъде срещу рисковете "природни бедствия", „пожар“ и "земетресение". Застрахователната стойност да бъде минимум балансова стойност, предоставена от **Наемодателя,** като **Наемателят** се задължава да поддържа валидна застраховка за целия период на договора. **Наемателят** предоставя на **Наемодателя** копие от застрахователните полици в петдневен срок от сключването им.

**Чл.10.** **Наемателят** е длъжен да спазва установените правила за противопожарна безопасност и да отговаря за противопожарната охрана на имотите.

**Чл.11** (1) В 90 дневен срок от сключване на договора **Наемателят** се задължава да изпълни инвестиция съгласно Ценовата оферта Приложение №…………. и Предложение за инвестиция за закупуване и монтиране на професионално кухненско оборудване за първи етаж от сграда с идентификатор 73403.501.1673.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Трявна - „Калинчева къща”, съгласно посоченото в Раздел III, от заповедта - Образец №8 от конкурсната документация. Направената инвестиция след прекратяване/разваляне на договора остава в полза и собственост на **Наемодател**я община Трявна, без той да дължи каквото и да било плащане/обезщетение на Наемателят.

(2) Направената инвестиция се приема от комисия, назначена от кмета на общината, за което се съставя Приемо – предавателен протокол

(3) **Наемателят** поддържа за своя сметка чистотата на отдадените имоти и прилежащото дворно пространство, както и зелената площ в двора.

**V.СРОК НА ДОГОВОРА. ПРЕКРАТЯВАНЕ.**

**Чл. 12**. Настоящият договор се сключва за срок от пет години, считано от подписването му.

**Чл. 13**. (1) Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие;

2. с изтичане на договорения срок;

 3. едностранно от **Наемодателя** със 7/седем/ дневно писмено предизвестие, считано от датата на получаване на уведомлението в следните случаи:

 3.1 поради неплащане на наемната цена за един месец, в срока по чл.4, ал.1 от този договор

 3.2 или поради системното и неплащане в срок (три или повече наемни вноски платени след пето число на текущия месец)

 3.3 поради лошо управление

 3.4 при неизпълнение на която и да било от клаузите на чл.6, ал.2 или ал.3 и чл.11 от настоящия договор

 3.5 при установено от **Наемодателя** неспазване от страна на **Наемателя** на поетите договорни задължения.

4. при заличаване на Наемателя.

**Чл. 14.** (1) При прекратяване на договора Наемателят е длъжен да върне имотите, вещите и оборудването на Наемодателя в 3 /три/ дневен срок, за което се съставя приемателно-предавателен протокол.

(2) В случай, че след прекратяване на този договор **Наемателят** не върне на **Наемодателя** имотите, вещите и оборудването в срока по ал. 1, същият дължи за периода на забава неустойка, която е равна на двойния размер на пакетната / за двата обекта/ наемна вноска.

(3) **Наемателят** има право да прекрати едностранно договора, преди да е изтекъл неговия срок, с писмено уведомление до **Наемодателя**. В този случай, **Наемателят** дължи на наемодателя неустойка в размер на две месечни пакетни /за двата обекта/ наемни вноски.

(4) При прекратяване на договора от наемодателя поради неизпълнение от страна на наемателя, последният му дължи неустойка в размер на две месечни пакетни /за двата обекта/ наемни вноски.

**Чл. 15** (1) Ако **Наемателят** не изпълни инвестициите по чл. 11 от договора, **Наемодателят** има право да получи като неустойка от **Наемателя** сума равна на размера на неизпълнените инвестиции. Ако договорът бъде прекратен, Наемодателят има право да получи и неустойка по чл.14, ал.4 от договора.

**VI. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.16.** Договорът за наем се сключва на основание влязла в сила Заповед № ..............г. на Кмета на Община Трявна и Решение № .............на Общински съвет Трявна.

**Чл.17**. Настоящия договор може да бъде изменен или допълнен по взаимно писменно изразено съгласие на двете страни по договора.

**Чл.18**. За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на действащото гражданското законодателство на Република България.

**Чл.19.** Всички спорове, породени от този договор или отнасящи се до него, включително споровете, породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти в договора или приспособяването му към нововъзникнали обстоятелства, ще бъдат разрешавани от Арбитражен съд при „Европейска юридическа палата“, гр. София, съобразно с неговия Правилник за дела, основани на арбитражни споразумения.

**Чл.20**. (1) Всички предизвестия, уведомления и съобщения, предвидени в този договор, ще се считат за надлежно направени, ако са в писмена форма и са връчени срещу подпис на страната (чрез законния й представител или друго лице за контакти), са връчени чрез куриер, чрез писмо с обратна разписка на лице, намиращо се на долупосочения адрес на страната, или са изпратени по факса или на електронен адрес на страната, както следва:

**На НАЕМОДАТЕЛЯ*:***

Адрес: Община Трявна

Гр. Трявна ул. „ Ангел Кънчев“ № 21,

тел.: ….………………, факс: ………………………

електронен адрес: …………………………………………

**На НАЕМАТЕЛЯ:** ……………………………………………………

Адрес: ………………………………………………...

тел.: …………………..., факс: ………………………

електронен адрес: …………………………………………………

(2) При промяна на горните данни съответната страна е длъжна да уведоми другата в 3 (три) дневен срок от промяната. Ако някоя от страните промени посочените в предходната алинея адреси, тел./факс, без да уведоми другата страна, последната не отговаря за неполучени съобщения, предизвестия и уведомления, като същите се считат за редовно връчени и получени от адресата.

**Чл.21.** Настоящият договор подлежи на вписване в Служба по вписванията гр.Трявна на основание чл.112, буква „е“ от Закон за собствеността и чл.4, буква „е“ от Правилник за вписванията, като задължението и разходите по вписването са за сметка на Наемателя.

**Чл.22.** Неразделна част от договора е Ценова оферта на Наемателя Приложение №…… и Предложение за инвестиция за закупуване и монтиране на професионално кухненско оборудване за първи етаж от сграда с идентификатор 73403.501.1673.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Трявна - „Калинчева къща”, съгласно посоченото в Раздел III, от заповедта - Образец №8.

**Чл.23.** Настоящият договор се състави и подписа в четири еднообразни екземпляра – два за Наемодателя, един за Наемателя и един за Служба по вписвания към РС Трявна.

**ДОГОВАРЯЩИ СЕ:**

**НАЕМОДАТЕЛ: НАЕМАТЕЛ:**

ОБЩИНА ТРЯВНА

 КМЕТ:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ТРЯВНА:**

**/СИЛВИЯ КРЪСТЕВА/**