

## ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес ..... 2025 г. в гр. София между:

**„АВТОМАГИСТРАЛИ” ЕАД**, вписано в търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК: 831646048, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Борис III” № 215, ет.4, представлявано от изпълнителния директор - инж. Иван Станчев Станчев, наричано по-долу за краткост **Наемодател** и Олга Стоичкова – главен счетоводител, отговорен за счетоводните записвания по този договор

и

„.....”, вписано в търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК: ....., със седалище и адрес на управление: ....., представлявано от ..... наричано по-долу за краткост **Наемател**

се сключи настоящия договор за отдаване под наем на недвижим имот при следните условия:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл. 1.** Наемодателят предоставя на Наемателя за временно и възмездно ползване следния недвижим имот: **„Офис №16 с площ от 18 кв.м, част от самостоятелен обект с идентификатор 68134.1930.160.1.1, разположен на 1-ви етаж в 14-етажна административна сграда, находяща се в гр. София, район Витоша, бул. „Цар Борис III” №215“**

наричан по-нататък в договора „Имота”.

**Чл. 2.** Имотът ще се използва за .....

**Чл. 3.** Наемодателят се задължава да предаде имота на Наемателя в срок до 7 (седем) работни дни от влизане в сила на настоящия договор по чл. 7 и след заплатена гаранция по чл. 5, ал. 1 от договора. Наемодателят има право да откаже предаването на Имота на Наемателя в срока по предходното изречение, в случай че Наемателят не представи гаранцията по чл.5, ал.1 от договора.

### II. ЦЕНИ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

**Чл. 4. (1)** Наемодателят предоставя имота на Наемателя срещу месечна наемна цена в размер на ..... (.....) лева без включен ДДС/евро без включен ДДС и ..... (.....) лева с ДДС/евро с ДДС.

**(2)** Наемателят е длъжен да заплати на Наемодателя месечна наемна цена за първия месец от срока на настоящия договор в брой или по банков път в срок от 7 (седем) работни дни от подписване на настоящия договор.

**(3)** Месечната наемна цена за всеки следващ месец от срока на действие на настоящия договор, Наемателят е длъжен да заплаща на Наемодателя в брой или по банков път от 10 (десето)

до 15 (петнадесето число на месеца, за който се отнася плащането, а ако този ден е неработен – в първия работен ден след тази дата.

(4) За плащания по банков път, банковата сметка на Наемодателя е, както следва:

Банка: Търговска банка Д

IBAN: BG63DEMI92401000150516

BIC: DEMI BG SF

(5) **Наемателят** се задължава да заплаща всички разходи за обикновените текущи ремонти и поправки в наемания имот, както и всички разходи, свързани с обикновеното ползване на имота.

(6) **Наемателят** се задължава да заплаща такси за използване на консумативи във връзка с държането на имота, в зависимост от вида на предоставените консумативи директно на доставчиците на тези консумативи или на **Наемодателя** при условията на ал. 10. В частност, **Наемателят** се задължава да заплаща разходите за потребление на вода, електричество, канализационни услуги и други услуги, въз основа на показанията на съответните измервателни уреди, или съответни сметки и фактури. **Наемодателят** не гарантира, че някоя от гореспоменатите услуги ще бъде предоставяна постоянно и без прекъсвания. Всяко такова прекъсване не освобождава **Наемателя** от изпълнение на задълженията му по този Договор и не му дава право да предявява претенции за намаляване на наемната цена или за претърпени вреди.

(7) **Наемателят** се задължава да заплаща такса смет за имота, в срок от 14 (четиринадесет) дни след уведомление от **Наемодателя до Наемателя** и издаване на фактура по реда на ал. 9.

(8) Разходите, свързани с ползването на имота като електроенергия, такса смет и други консумативни разходи, както и дължимите лихви за просрочие върху тях, са за сметка на **Наемателя**.

(9) Начислената от общината такса смет се плаща от **Наемодателя** и се префактурира на **Наемателя** с дължимото ДДС.

(10) Разходите за електроенергия и вода се префактурират на база показанията на контролни измервателни уреди и двустранно подписан протокол на 1-во число на всеки месец.

**Чл. 5. (1) В 2-дневен срок от подписване на договора за наем Наемателят се задължава да плати в касата или с платежно нареждане по банков път по посочената в чл. 4, ал. 4 банкова сметка на Наемодателя сума, равна на 2 (два) пъти наемната цена, като частична гаранция в случай на нарушения по договореното между страните. ДДС върху гаранцията не се начислява.**

(2) В случай, че **Наемателят** е в нарушение на задължение за плащане или други задължения по този Договор, **Наемодателят** има право, по своя преценка и писмено уведомление до **Наемателя**, да се удовлетвори от предоставената гаранция, наведнъж или на части, с цел компенсиране на всички загуби, неустойки или вреди понесени или дължими във връзка с всяко едно такова нарушение. Усвояването от **Наемодателя** на суми на това основание не освобождава **Наемателя** от задълженията му по този Договор. Освен това, **Наемателят** се задължава незабавно да предостави на **Наемодателя** нова гаранция или да му заплати сума, равна на всички усвоени от **Наемодателя** суми (в зависимост от случая), така че **Наемодателят** да бъде обезпечен по всяко време от гаранция, в размер не по-малък от изискуемия по силата на настоящия Договор.

(3) Гаранцията не се олихвява и се освобождава при прекратяване на договора след като се установи, че всички парични задължения на **Наемателя** по настоящия договор са изплатени.

**Чл. 6.** Размерът на наема се увеличава автоматично, без изрично писмено или устно предизвестие от **Наемодателя до Наемателя**, считано от всяко първо число на календарната година, със средногодишния коефициент на инфлация за предходната година по официалния бюлетин за индекса на потребителските цени на Националния статистически институт.

### III. СРОК НА ДОГОВОРА

**Чл. 7.** Настоящият договор се сключва за срок от 3 (три) години и влиза в сила от датата на подписването му.

### IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

**Чл. 8. (1)** Наемодателят е длъжен да обезпечи несмущаваното ползване на имота от Наемателя.

**(2)** Наемодателят е длъжен да оказва пълно съдействие на Наемателя, чрез предоставяне на наличната документация, касаеща собствеността на имота и предназначението му.

### V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

**Чл. 9.** Наемателят е длъжен да ползва наетия имот по предназначението, посочено в чл. 2 от настоящия договор.

**Чл. 10.** Наемателят е длъжен да плаща наемната цена по начина, в размера и сроковете, посочени в Раздел II от договора, като при закъснение заплаща лихва в размер на законната лихва от деня на забавата до окончателното изплащане на дължимата сума.

**Чл. 11.** Наемателят дължи обезщетение за вредите, причинени през време на ползването на имота. Той дължи обезщетение и в случаите, когато вредите са причинени от лица от неговото домакинство, негови гости или работници и служители, работещи в неговата фирма.

**Чл. 12. (1)** Наемателят е длъжен да пази имота, да полага грижата на добър стопанин при ползването му и да съобщава незабавно на Наемодателя за повреди и посегателства, извършени върху имота.

**(2)** Наемателят няма право да преотдава наетия недвижими имот или части от него на трети лица под каквато и да е форма, вкл. и чрез договор за съвместна дейност.

**Чл. 13.** Наемателят е длъжен да спазва всички нормативно установени правила и норми по противопожарна безопасност, ЗУТ, наредбите на Столична община и другите актове на държавните и общински органи, свързани с ползването на имота и осъществяваната от него търговска или друга дейност.

**Чл. 14.** Наемателят е длъжен в деня, следващ прекратяването на договора, в това число и при предсрочното му прекратяване, да върне имота във вида, описан в протокола по чл. 3 от настоящия договор, а ако има подобрения, направени от Наемателя със съгласието на Наемодателя, съответно с тези подобрения. Връщането на имота се удостоверява със съставянето на приемо-предавателен протокол.

### VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

**Чл. 15. (1)** Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие, изразено в писмена форма;
2. с изтичане на наемния срок по договора;
3. едностранно от Наемодателя, без предизвестие в случай че наемателят не е заплатил гаранция в пет дневен срок след изтичането на срока по чл. 5, ал. 1 от договора.
4. едностранно от една от страните с отправяне на двумесечно писмено предизвестие.

5. в случай на смърт или поставяне под запрещение на **Наемателя**, когато той е физическо лице:

6. при погиване изцяло на наемания имот или отчасти - ако повече не може да бъде използван по предназначението му;

7. при прекратяване на юридическото лице – когато **Наемателят** е юридическо лице.

8. едностранно без предизвестие от Наемодателя при неплащане за 2 (два) месеца на паричните задължения по чл. 4 и чл. 17 от настоящия договор.

9. едностранно с двуседмично предизвестие от Наемодателя при неизпълнение от страна на Наемателя на всяко едно негово задължение по този договор.

(2) В случаите по предходната алинея, ако **Наемателят** не освободи и не предаде имота на **Наемодателя** в деня, следващ прекратяването на договора, **Наемодателят** има право в присъствието на тричленна комисия, да сложи ограничител за паркиране на имота.

(3) С подписване на настоящия договор, **Наемателя** дава изричното си съгласие за извършване на действията по предходната алинея от **Наемодателя**.

## ВП. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

**Чл. 16.** **Наемателят** няма право да извършва реконструкции, преустройства, промяна на предназначението или трайни подобрения в имота без изричното писмено съгласие на **Наемодателя**.

**Чл. 17.** Ако след прекратяване на договора **Наемателят** не предаде на **Наемодателя** имота съгласно разпоредбата на чл. 14, той дължи на **Наемодателя** неустойка за периода през който продължава да ползва имота в размер на петкратния размер на месечния наем за всеки от месеците, през които имота продължава да се ползва.

## ВПІ. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл. 18. (1)** Страните по настоящия договор се договарят да отправят всички съобщения и уведомления помежду си само в писмена форма. Съобщенията могат да бъдат доставени на ръка, по пощата с обратна разписка или по електронна поща на съответните адреси на страните и средства за комуникация, посочени в настоящия договор

**За Наемодателя:**

Адрес: гр. София, бул. "Цар Борис III" № 215, ет.4

Тел.: 0885 414 004

E-mail: z\_antonova@avtomagistrali.com

Лице за контакт: Здравка Антонова

**За Наемателя:**

Адрес: .....

Тел.: .....

E-mail: .....

Лице за контакт: .....

(2) В случай, че **Наемателят** не може да бъде открит на посочените по-горе адрес и средства за комуникация, всички писмени съобщения и уведомление от **Наемодателя**, адресирани до него, ще се считат за връчени след изтичане на седем дни от залепването им на адреса на имота по чл. 1. от този договор.

**Чл. 19.** За всички въпроси, неуредени в настоящия договор, се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство на Република България.

**Чл. 20.** Страните по настоящия договор ще решават споровете, възникнали относно изпълнението му, по споразумение, а когато това се окаже невъзможно пред компетентния български съд.

Настоящият договор се състави, подписа на всяка страница и подпечата в 2 (два) еднакви екземпляра, по един за всяка страна.

**НАЕМОДАТЕЛ:**

**инж. ИВАН СТАНЧЕВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР  
НА „АВТОМАГИСТРАЛИ“ ЕАД**

**НАЕМАТЕЛ:**

**ОЛГА СТОИЧКОВА  
ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ**