

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес, г. в гр. Русе, между:

1 **Център по дентална медицина 1 –Русе ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, ул." Николаевска" №66, ЕИК: 000527052, представлявана от д-р Елена Дачева, от една страна, като **НАЕМОДАТЕЛ**

И

2. ЕИК седалище и адрес на управление:....., представлявано от....., като спечелил търга, от друга страна, като **НАЕМАТЕЛ**,

се сключи настоящият договор, по силата на който, страните постигнаха съгласие за следното:

I. Предмет на договора

Чл. 1. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя за временно и възмездно ползване на НАЕМАТЕЛЯ следния свой собствен недвижим имот:

/2/ През целия срок на действие на договора не се допуска промяна в предназначението на имота: за извършване на медицинска и/или дентална медицинска помощ и за нуждите на осъществяваните в тях дейности за обслужване на пациентите.

Чл. 2. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ имота срещу заплащане на месечна наемна цена в размер на лв. /..... лева/ **без включен ДДС.**

Върху така определената обща наемна цена се начислява ДДС по реда на ЗДДС.

/2/ Стойността на консумативните разходи (ел. енергия, вода, ТЕЦ, охрана, такса смет и др.) не са включени в наемната цена **по ал.2.**

Чл. 3. НАЕМОДАТЕЛЯТ декларира, че има право да стопанисва и управлява имота – предмет на настоящия договор, за целите, посочени в чл. 1.

Чл. 4. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предаде имота на НАЕМАТЕЛЯ в 10 /десет/ - дневен срок от сключване на този договор.

(2) Предаването се извършва с подписан от двете страни протокол.

(3) Предаването на имота след изтичане на срока на договора се извършва по обратния ред с двустранно подписан протокол.

(4) НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за недостъпъци в имота, които НАЕМАТЕЛЯ е знаел или при обикновено внимание /оглед/ е могъл да узнае.

II. Наемна цена и други разходи – срокове и начин на плащане

Чл. 5. /1/ НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ уговорената в чл. 2 на настоящия договор месечна цена по следния начин:

/2/ При подписване на договора НАЕМАТЕЛЯ се задължава да внесе в касата на НАЕМОДАТЕЛЯ или да представи платежен документ за банков превод по сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ гаранционна вноска, в размер на един месечен наем на обекта с ДДС.

/3/ Внесената от НАЕМАТЕЛЯ гаранционна вноска по сметката на НАЕМОДАТЕЛЯ се задържа от НАЕМОДАТЕЛЯ до заплащане на всички финансови задължения след изтичане срока на договора и обезпечава изпълнението му. Същата не се олихвява.

/4/ Гаранционната вноска се възстановява в пълен размер на НАЕМАТЕЛЯ след подписване на приемо-предавателния протокол, в случай, че НАЕМОДАТЕЛЯТ няма претенции и установени с констативен протокол щети. При нанесени щети или претенции от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ, от гаранционната вноска се удържа стойността на установените щети (по фактурна стойност или експертна оценка).

/5/ Наемната цена се заплаща до 25- то /двадесет и пето/ число на месеца, за който се отнася съответното плащане, в касата на НАЕМОДАТЕЛЯ или по банков път. Стойността на консумативните разходи (ел. енергия, вода, ТЕЦ, охрана, такса смет и др.) касае предходния месец и не е включена в наемната цена.

II. Права и задължения на НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 6. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде имота в срока по чл. 4.1 и да осигурява консумативи от необходимия вид и количество.

/2/ НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да осигури на НАЕМАТЕЛЯ несмущаващо ползване на наетия имот, при което има право да осъществява контрол относно стопанисването на имота, поддържането на санитарно-хигиенни норми при осъществяване на дейността и ползването му съобразно договореното му предназначение.

Чл. 7. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да не преотдава имота или обособени части от него на други физически или юридически лица за срока на действие на договора.

Чл. 8. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да издава на НАЕМАТЕЛЯ фактури за дължимата наемна цена и за разходите, отчитани на база контролни измервателни уреди и счетоводна справка.

Чл. 9. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получи уговорената с този договор месечна наемна цена, сумите за консумативни разходи, както и уговорените неустойки за закъснение в плащането и при задържане на имота след прекратяване на наемното правоотношение, в сроковете и при условията, посочени в настоящия договор.

III. Права и задължения на НАЕМАТЕЛЯ:

Чл. 10. /1/ НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да стопанисва обекта с грижата на добър стопанин и да го използва само и единствено за договорено определеното му предназначение.

/2/ НАЕМАТЕЛЯТ има право, след предварително съгласуване с НАЕМОДАТЕЛЯ, да извърши за своя сметка ремонт на имота и да го приведе в състояние, удобно за целта на ползването.

/3/ При упражняване на дейността, НАЕМАТЕЛЯТ следва да спазва правилата за безопасност; хигиена на труда, опазване на околната среда, както и хигиенно – санитарните и противопожарни изисквания, в съответствие с действащите правила и норми, утвърдени от НАЕМОДАТЕЛЯ.

/4/ Наложените санкции от компетентните органи за допуснати нарушения са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

/6/ При необходимост от съгласуване на дейности с външни организации и инстанции, същото се извършва от и за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл. 11. /1/ Всички строителни и монтажни работи по чл. 10 /поддържане, текущи и спешни ремонти/ се извършват от и за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

/2/ В случай, че при извършването им НАЕМАТЕЛЯТ направи подобрения в имота, те остават в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ и не остават за сметка на наемната цена или други дължими суми.

/3/ Не се считат за подобрения и не остават в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ съоръженията и техническото оборудване, инсталирано от НАЕМАТЕЛЯ за нуждите на експлоатацията на обекта. Тях НАЕМАТЕЛЯТ има право да демонтира при прекратяване на настоящия договор.

Чл. 12. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава имота под наем на трети лица.

Чл. 13. Повредите на имота, които са резултат от ползването му от страна на НАЕМАТЕЛЯ или са причинени виновно от него или негови подизпълнители, се отстраняват за негова сметка.

Чл. 14. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да поддържа за своя сметка чистотата на прилежащата територия и коридор на наетите помещения.

Чл. 15. /1/ НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да спазва въведеният ред за охраняване на обекта.

/2/ НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да изпълнява изискванията и указанията на лицата, осъществяващи охрана на територията на НАЕМОДАТЕЛЯ и отговаря за спазването на въведения ред и охранителен режим.

Чл. 16. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да уведомява НАЕМОДАТЕЛЯ за всички посегателства върху имота от страна на трети лица.

Чл. 17. /1/ След прекратяване действието на договора НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен в срок от 10 /десет/ дни да възстанови имота, като го върне обратно на НАЕМОДАТЕЛЯ с приемо – предавателен протокол. В случай, че този срок не бъде спазен, от неговото изтичане до датата на приемо – предавателния протокол НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да плаща на НАЕМОДАТЕЛЯ наемна месечна цена за съответния период от време и всички разходи за консумативи, ако такива са били направени.

/2/ Ако НАЕМАТЕЛЯТ освободи имота своеволно, без изготвяне на двустранен протокол, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да изготви едностранно такъв в тридневен срок от узнаването, а констатациите, отразени в него се приемат за окончателни.

/3/ В случай, че имотът не се предаде на НАЕМОДАТЕЛЯ в надлежно състояние и се установят увреждания, липси и др., НАЕМАТЕЛЯ отговаря, съгласно изготвения едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ констативен протокол.

IV. Неизпълнение и неустойки

Чл. 18. /1/ При неизпълнение на което и да е от задълженията по чл. 5 от настоящият договор НАЕМАТЕЛЯТ има право на неустойка в размер на едномесечната наемна цена.

/2/ При неизпълнение на задълженията по чл.чл. 10-14 и 17, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на неустойка в размер на 5 % от месечната наемна цена плюс основния лихвен процент за страната за съответния период на ден, като при забава повече от 10 дни, след като е отправил писмена покана за отстраняване на неизпълнението, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да се удовлетвори от гаранционната вноска на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл. 19. При забава на НАЕМОДАТЕЛЯ да предаде имота, продължила с повече от 10 дни след получаване на писмена покана да го предаде, НАЕМАТЕЛЯТ има право на обезщетение в размер на 5 % от наемната цена за срок от един месец за претърпените от неизпълнението или забавеното изпълнение вреди.

V. Срок на договора и прекратяване

Чл. 20. /1/ Настоящият договор се сключва за срок от 3 /три/ години.

/2/ Договорът влиза в сила от датата на подписване на договора от НАЕМАТЕЛЯ и НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл. 21. Настоящият договор може да бъде прекратен с изтичане на договорения срок, по взаимно съгласие между страните или с едномесечно предизвестие, изразени в писмена форма.

Чл. 22. В случай, че някоя от страните не изпълнява задълженията си по настоящия договор, изправната страна има право да прекрати договора, като даде срок от 10 /десет/ календарни дни за изпълнение с предупреждение, че след изтичане на срока ще смята договора за прекратен.

Чл. 23. При незаплащане на наемната цена повече от 15 /петнадесет/ работни дни, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да развали договора едностранно, без предизвестие от своя страна, като за този период остават валидни всички задължения от страна на НАЕМАТЕЛЯ.

VII. Други условия.

Чл. 24. Всички съобщения, предупреждения и покани между страните се считат за валидно изпратени на посочените в договора адреси, освен ако страните се уведомят писмено за тяхната промяна.

Чл. 25. Всички изменения и допълнения на договора са валидни, ако са изготвени в писмена форма и са надлежно подписани от страните.

Чл. 26. За неуредените в настоящия договор въпроси са валидни разпоредбите на българското законодателство.

Чл. 27. Страните ще решават всички спорове, възникнали относно изпълнение на настоящия договор по взаимно споразумение, а когато това е невъзможно – по съдебен ред.

Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните.

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:

ЗА НАЕМАТЕЛЯ:

.....
Д-р Елена Дачева

.....
Светлана Попова