**ДОГОВОР № АН233002**

Днес, 28 април 2023 г., в град Варна, между:

**1. Институт по металознание, съоръжения и технологии с Център по хидро- и аеродинамика “акад. Ангел Балевски”** (**ЦХА-Варна**), със седалище и адрес на управление: София 1574, бул. “Шипченски проход” № 67, БУЛСТАТ 000662064, ИНЗДДС BG000662064, представляван по пълномощие от доц. д-р инж. Николай Марков, в качеството на ръководител на Център по хидро- и аеродинамика – Варна с адрес за кореспонденция: гр. Варна 9003, кв. “Аспарухово”, п.к. 58, ул. “Уилям Фруд” № 1, съгласно нотариално заверено пълномощно с рег.№ 443/ 23.01.2023 г. на нотариус Енчо Енчев, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 367 и с район на действие РС – гр. София, и Марияна Маринова отг. счетоводител, наричани накратко "**НАЕМОДАТЕЛ**", от една страна,

и,

**2. "……" ….,** със седалище и адрес на управление: гр. …., ул.’’….’’ № …, ЕИК по БУЛСТАТ ....., ИНЗДДС BG ….., представлявано от ….. – Управител, наричан по-долу за краткост „**НАЕМАТЕЛ”,** от друга страна, се сключи настоящият договор за следното:

**1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

1.1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване следния недвижим имот (вещ), находящ се в гр. Варна, кв. “Аспарухово”, местност „Малка чайка“, ул. „Уилям Фруд“ № 1 представляващ **помещения № 106, 107, БЮФЕТ, А, Б, WC, К8, WC жени и WC мъже в Инж. корпус „Б“ на сграда ЛАИ с обща площ 167,27 (сто шестдесет и седем и 0,27) кв.м** (сграда с ПИ 10135.5212. 9.6), съгласно приложената схема (Приложение 1), неразделна част от договора за наем.

1.2. **НАЕМАТЕЛЯТ** наема същия с оглед ползването му за ……….., срещу заплащане на договорената месечна наемна цена в размер, по реда и условия, уговорени в настоящия договор.

1.3. Наетият обект се предава от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на **НАЕМАТЕЛЯ** с приемо-предавателен протокол (Приложение 2), който е неразделна част от договора.

**2. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

2.1. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** месечна наемна цена общо равни на **…….. (……………..) лева без ДДС**.

2.2. Плащането на наема се извършва до 15 (петнадесето) число на месеца, за който се дължи по сметка IBAN: BG85 RZBB9155 3120046319, BIC/SWIFT: RZBBBGSF при банка “КВС Банк България” ЕАД – Варна, срещу издадена от ЦХА -Варна, фактура.

2.3. При подписването на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** превежда на **НАЕМОДАТЕЛЯ** депозит в размер на 2 (два) наема, или **….. (…..) лева**.

2.3.1. Внасянето на депозита е условие за предаването на отдадения под наем имот от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на **НАЕМАТЕЛЯ**.

2.3.2. Депозитът служи като гаранция за изпълнение на задълженията на **НАЕМАТЕЛЯ** и се възстановява от **НАЕМОДАТЕЛЯ** при прекратяване на договора, след подписване на Приемо-предавателния протокол за освобождаване на наетия имот и представяне на доказателства за заплащане на дължимите суми.

2.3.3. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да прихване от депозита дължимите от **НАЕМАТЕЛЯ** суми, включително, но не само, неплатените от него наемни вноски и консумативни разходи.

2.4. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща всички консумативни разходи (ел. енергия, вода, и други такси), съгласно показанията на измервателните уреди. При липса на измервателни уреди за наетото помещение, припадащите се на Наемателя разходи се определят на база вътрешно разпределение, при отчитане квадратурата на наетите помещения, брой наематели и инсталираните мощности, както следва:

2.4.1. Ел. енергия – консумираната ел. енергия, отчетена от контролните електромери на действително консумираната, охранното осветление, изчислено на база брой наематели, плюс преразпределена ел. енергия (разликата между показанията на главания електромер и сумарното количестви от контролните електромери – пропорционално на ползваната ел. Енергия, отчетена по съответния контролен елетромер.), както и разходи за поддръка на трафопоста.

2.4.2. Вода – припадащите се разходи от общия водомер за Инженерните корпуси, изчислени на база присъствените часове на персонал на **НАЕМАТЕЛЯ**.

2.4.3. Отопление – **НАЕМОДАТЕЛЯТ** осигурява на **НАЕМАТЕЛЯ** ползване на парно отопление на наетите помещения съгл. т.1.1 от ноември до април съгласно кубатурата на наетите помещения. Плащането се извършва в периода от януари до юни включително в съответствие на реалните ценови параметри.

2.4.4. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да организира за своя сметка изхвърлянето на небитивите си отпадъци.

2.4.5. Интернет и телефон – по собствени партиди и / или договори за **НАЕМАТЕЛЯ**.

2.4.6. Показанията на контролните уреди се отчитат през последния работен ден на месеца или първия работен ден от следващия месец от представител на **НАЕМОДАТЕЛЯ** в присъствието на представител на **НАЕМАТЕЛЯ,** за да бъдат включени показателите им във фактурата на **НАЕМАТЕЛЯ**, която се издава от 1-во до 5-то число на месеца.

2.5. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща консумативните разходи на ЦХА-Варна при ИМСТЦХА до 15 (петнадесето) число на месеца, за който се дължи по посочената по-горе банкова сметка.

2.6. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да извършва за своя сметка всички разходи, свързани с ползването на вещта, както и да отстранява сам и за своя сметка дребните повреди, дължащи се на обикновената употреба на вещта.

2.7. **НАЕМАТЕЛЯТ** заявява, че е запознат и приема условията за достъп на МПС-та до територията на **НАЕМОДАТЕЛЯ.** ЕдноМПС на управителя има право на свободен достъп. За всяко друго МПС, което престоява на територията на ЦХА-Варна, **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща по 60 (шестдесет) лева без ДДС месечно. Броят, видът и регистрационните номера на МПС се заявяват писмено при **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

2.7.1. За пропускната система на ЦХА-Варна се внася депозит от 10 (десет) лева на човек и / или МПС за карта за достъп.

2.8. Месечната наемна цена може да се актуализира веднъж годишно – в срок до 31 март на текущата година, съобразно процента на инфлация и/или пазарната конюнктура в страната. Това правило не се прилага през първата година от действието на договора, освен в случаите на т. 2.8.1.

2.8.1. При бързо променяща се икономическа обстановка в страната, наемната цена се актуализира повече от веднъж годишно. Под „бързо променяща се икономическа обстановка в страната“ се приема такава икономическа ситуация, при която получената средна аритметична инфлация за 3 или 4 месеца, измерена с официалния индекс на потребителските цени, обявена от Националния статистически институт, надвишава 6%.

**3. СРОК**

3.1. Настоящият договор се сключва за срок до 3 (три) години и влиза в сила от 01.05.2023 г.

3.2. Договорът може да бъде подновен за същия срок по взаимно писмено съгласие на страните в срок до един месец преди изтичане действието на договора.

**4. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ**

4.1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** е длъжен:

4.1.1. Да предаде на **НАЕМАТЕЛЯ** имота за ползване съгласно условията на този Договор.

4.1.2. Да представя своевременно на **НАЕМАТЕЛЯ** фактури за договорената наемна цена, съответно консумативни разходи, при спазване на изискванията и сроковете на ЗСч. и ЗДДС.

4.1.3. Да уведоми незабавно **НАЕМАТЕЛЯ** при промяна на статута и предназначението на имота, както и при предприемане на действия по разпореждане с имота.

4.2. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право:

4.2.1. Да получава изцяло, в срок и при уговорените условия наемната цена, консумативните разходи и всички други дължими по този Договор плащания.

4.2.2.Да упражнява контрол върху състоянието и ползването на наетия имот.

4.2.3.Да получи отдадения под наем имот в тридневен срок след прекратяване на договора.

4.3.1.**НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи отговорност за имущество-собственост на **НАЕМАТЕЛЯ,** намиращо се в наетия имот.

4.3.2. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не отговаря за недостатъците на имота, за които **НАЕМАТЕЛЯ** е знаел или е могъл да узнае при сключването на договора.

4.3.3.**НАЕМОДАТЕЛЯТ** не носи отговорност за евентуалните посегателства и вреди върху наетия имот, причинени не по негова вина.

4.4.**НАЕМАТЕЛЯТ** има право да ползва имота, съгласно договореното предназначение по договора.

4.5.**НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен:

4.5.1.Да заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ**  месечната наемна цена в размера и по реда, уговорени в настоящия договор.

4.5.2.Да заплаща своевременно всички консумативни разходи.

4.5.3.Да съхранява и опазва наетия имот с грижата на добър стопанин, да спазва всички санитарни, противопожарни, екологични и други норми, свързани с предмета на дейност. При допускане на нарушения, всички неблагоприятни последици са за негова сметка.

4.5.4.Да съобщава незабавно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за повреди и посегателства върху наетия обект.

4.5.5.Да не извършва преустройства и подобрения в наетия имот, освен по изключение, при доказана необходимост и след изрично писмено съгласие от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и предварително съгласуван от него проект и план сметка, като се извършват под контрола на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. Всички извършени подобрения са изцяло за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ** и остават в собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ. НАЕМОДАТЕЛЯТ** не дължи стойността на неотделимите подобрения, ако те са извършени без негово съгласие.

4.5.6. Да не преотдава или ползва имота съвместно с трети лица.

4.5.7. В три дневен срок след прекратяването на настоящия договор, да върне имота в добро състояние на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, като писмено го предупреди за датата и часа на издаването. За предаването на имота се съставя Приемо-предавателен протокол, който се подписва от представители на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и **НАЕМАТЕЛЯ**.

4.6. **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право без писмено съгласие от **НАЕМОДАТЕЛЯ** да регистрира адреса на управление, на която и да е фирма на адреса на наетия имот.

4.6.1. **НАЕМАТЕЛЯТ** носи отговорност за прилагането и спазването на нормативните актове за безопасни и здравословни условия на труд и противопожарна охрана, съгласно законовите разпоредби в страната в наетите помещения, работни места и технически съоръжения, както и на работещите при него или намиращи се по някакъв друг повод лица с оглед запазване на живота, здравето и трудоспособността им.

4.6.2. **НАЕМАТЕЛЯТ** е отговорен при осъществяване на дейността си в наетия имот пред ИА „ГИТ” - Дирекция „Инспекция по труда”, МВР, Национална служба „ПБЗН”, Регионална здравна инспекция, община и други ведомства.

4.6.3. В случай на критична ситуация (бедствия, авария), **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да уведоми незабавно **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

4.7. **НАЕМАТЕЛЯТ** възстановява на **НАЕМОДАТЕЛЯ** заплатените суми за такси, пропорционално на наетата площ, въз основа на представени документи от **НАЕМОДАТЕЛЯ** или Стопанина на сградата, ако не спазва задълженията си по т. 2.4.4 по-горе в договора.

4.8. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да не ограничава достъпа до санитарните възли (WC жени и WC мъже), които може да се ползват от други наематели на ет. 1 на ЛАИ.

**5. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

5.1. Настоящият Договор се прекратява:

5.1.1. С изтичане на уговорения между страните срок;

5.1.2. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;

5.1.3. Предсрочно - от всяка една от страните с едномесечно писмено предизвестие. При прекратяване на договора от страна на **НАЕМАТЕЛЯ,** същият следва да заплати наема за целия период на предизвестието и да представи документи, че е изплатил всички консумативни разходи, към момента на напускането.

5.1.4. При погиване на имота/ вещта предмет на договора, същият се прекратява по право без предизвестие.

5.2. От страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ** без предизвестие:

5.2.1. При неплащане на месечния наем и/или дължимите консумативни разходи, продължило повече от 45 (четиридесет и пет) дни.

5.2.2. При използване на имота за противозаконна дейност или при умишленото му повреждане от **НАЕМАТЕЛЯ** или допуснати от него лица**.**

5.2.3. При неизпълнение на други задължения на **НАЕМАТЕЛЯ**.

5.3.Страните се съгласяват, че при прекратяване на договора и неизпълнение на задължението на **НАЕМАТЕЛЯ** в уговорения в този договор срок да предаде имота, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да влезе в имота с приемателна комисия, като се съставя протокол за намерените в имота вещи на **НАЕМАТЕЛЯ.**

**6.ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ**

6.1.**НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер 0.1% върху сумата на наема и на консумативните разходи, както са посочени в съответната фактура, ведно с начисления ДДС, за всеки просрочен ден до 15-тия ден на забавата. От 16-я ден от забавата насетне **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер 0.2% върху сумата на наема и на консумативните разходи, както са посочени в съответната фактура, ведно с начисления ДДС, за всеки просрочен ден до окончателното изплащане на сумата.

6.2.При разваляне на договора поради виновно неизпълнение от страна на **НАЕМАТЕЛЯ,** **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право, както на неустойката по чл.6.1., така и на неустойка, равняваща се на двукратния размер на уговорения месечен наем.

6.3. При неизпълнение на задължението за своевременно освобождаване и предаване на наетия имот/вещ, с прекратяването на договора, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на двукратната месечна наемна цена пропорционално за времето на забавата. В този случай **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да прекъсне електрозахранването, водоснабдяването и / или отоплението на имота.

6.4. При погиване на имота/вещта по вина на **НАЕМАТЕЛЯ**, той дължи пълно обезщетяване на причинените вреди.

6.5. При неизпълнение на други договорни задължения, отговорността се определя на основанията и по реда на гражданското законодателство.

**7. ДРУГИ УСЛОВИЯ**

7.1. Контролът по изпълнението на договора от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ** се осъществява от ЦХА-Варна при ИМСТЦХА-БАН.

7.2. Промяна в настоящия договор се допуска само в писмена форма със съгласието на страните.

7.3. Настоящият договор запазва силата си и при реорганизация и правоприемство на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

7.4. За неуредените в настоящия договор въпроси важат и се прилагат разпоредбите на чл. 228 и сл. от ЗЗД, както и действащите в страната нормативни актове.

7.5. Всички спорове, възникнали относно изпълнението на настоящия договор, се решават между страните по взаимно съгласие, а когато това е невъзможно – по съдебен ред, на основание чл. 117 от ГПК, в съответния родово компетентен Варненски съд.

7.6. За целите на този договор адресите за кореспонденция на страните са:

за НАЕМОДАТЕЛЯ: гр. Варна 9003, кв. „Аспарухово”, п.к.58, ул.“Уилям Фруд“ № 1, факс 052 370 514, тел. 052 370 501, ел. поща: office@bshc.bg, d.donev@bshc.bg , лице за контакти: инж. Дончо Донев (вътр. Тел. 171).

за НАЕМАТЕЛЯ…….., тел. .... – ...., ел. поща: ….. .

Ако някоя от страните промени посочените по-горе адреси без да уведоми другата страна, последната не отговаря за неполучени съобщения.

7.7. Неразделна част от настоящия договор са приемо-предавателният протокол за предаване на имота (Приложение № 2) и (Приложение № 1) схемите на отдавания под наем имот.

Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – един за **НАЕМОДАТЕЛЯ** и един за **НАЕМАТЕЛЯ.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:** | **ЗА НАЕМАТЕЛЯ:** |
| РЪКОВОДИТЕЛ ЦХА: (доц. д-р Н. Марков) | Управител "….. " ….:(.....) |
| ОТГ. СЧЕТОВОДИТЕЛ: (Марияна Маринова) |  |