

ДОГОВОР

ЗА НАЕМ

Днес _____ 2022 г. в гр.Тутракан, на основание чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост, чл.25, ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и на основание Заповед № г., на Директора на СУ „Йордан Йовков” гр. Тутракан, за обявяване резултатите от проведен търг за ученически стол между:

СУ „Йордан Йовков” с БУЛСТАТ **000558934** и адрес: гр. Тутракан, ул. „П. Р Славейков” №15, представлявано от Директор, наричана по долу за краткост „**НАЕМОДАТЕЛ**”

и

..... с ЕИК,със
наричан по-долу за краткост „**НАЕМАТЕЛ**”

се сключи настоящия договор за наем на недвижим имот – публична общинска собственост.

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване следният недвижим имот – публична общинска собственост: самостоятелен обект с идентификатор № 73496.500.1455.10.1 ,с площ от 234,00 кв.м –кухня и столова, наооаща се на първи етаж в двуетажна сграда с идентификатор № 73496.500.1455.10, цялата с площ от 554 кв.м предназначени за ученическо столово хранене в СУ „Йордан Йовков“ гр. Тутракан.

Чл. 2. НАЕМОДАТЕЛЯТ възлага, а НАЕМАТЕЛЯТ се съгласява да извършва дейности по ученическо столово хранене в съответствие с настоящия договор и съгласно всички приложими нормативни изисквания.

Чл. 3. Гореописаният имот се предоставя на НАЕМАТЕЛЯ във вида, в който се намира в момента на подписването на този договор, което се установява с предавателно – приемателен протокол.

II. НАЕМНА ЦЕНА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА ПЛАЩАНЕ

Чл. 4. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ имота, предмет на настоящия договор срещу месечна наемна цена в размер на лв. (.....) без ДДС, съответно в размер налв. (.....) с ДДС.

(2) Наемът по предходната алинея се заплаща авансово за месеца, предхождащ ползването, в срок до 20-то число на месеца, предхождащ ползването.

(3) Наемът се заплаща в лева, по банков път, по следната банкова сметка на СУ „Йордан Йовков”: IBAN : BG17CECB97903147548900 , BIC : CECBVBGSF , БАНКА “ЦКБ „ АД.

(4) За летните месеци-юли и август- НАЕМАТЕЛЯТ дължи 50% от договорената наемна месечна вноса

Чл. 5. При промяна на нормативната уредба, касаеща изчисляване размера на наема на общинските имоти, НАЕМОДАТЕЛЯТ си запазва правото да актуализира наемната цена в размер до определените минимални стойности.

Чл. 6. (1) Разходите за електрическа енергия, вода, канализация, почистване и хигиенизиране са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да извършва засичане на електромера на обекта и да заплати дължимите суми за разходвана електроенергия, вода и други до 20 -то число на месеца следващ месеца, за който се отнася.

(2) При отсъствие на измервателни уреди за консумирана вода, които да са диференцирани за обекта, същите се поставят безвъзмездно от НАЕМАТЕЛЯ за негова сметка в срок до 2 месеца от сключване на настоящия договор.

(3) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава за възстанови на НАЕМОДАТЕЛЯ, направените от

последния разходи за такса „битови отпадъци“ за наетия обект, предмет на договора в размер на 4 % от пълния размер на платена годишна такса.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 7. (1) Настоящият договор влиза в сила от датата на неговото подписване от двете страни.

(2) Настоящият договор се сключва за срок от 3 (три) години, считано от датата на влизането му в сила.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ СТРАНИТЕ

Чл. 8. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право :

1. да контролира изпълнението на задълженията на НАЕМАТЕЛЯ по договора, включително и чрез извършване на проверки на обекта и получаване на информация и документи;
2. да получава наемните вноски в сроковете и при условията, описани в договора;
3. извършва текущ контрол върху дейността на НАЕМАТЕЛЯ;
4. следи дали НАЕМАТЕЛЯТ осигурява на учениците висококачествена, топла, разнообразна и питателна храна, съобразена с нормите за рационално хранене и сборника с рецепти за ученическите столове и бюфети, утвърдени от Министерството на Здравеопазването, и съгласно изискванията на Наредба №9 от 16.09.2011г. на МЗХ и на Наредба № 37 от 21.07.2009г. и всички други условия, при които НАЕМАТЕЛЯТ е спечелил търга.
5. ежедневно контролира спазването на санитарно-хигиенните изисквания по отношение на наетия имот утвърждават съвместно с фелдшера на училището, вариантите на седмичното меню, изготвено от НАЕМАТЕЛЯ;
6. да променя едностранно размера на наема, съобразно обявления в страната инфлационен индекс към датата на обявяване на индекса.
7. осъществяват контрол за броя на отчетните хранения и заверяват калкулационните листи за приготвената и реализирана в стола храна и изготвят ежемесечен отчет;
8. да следи предоставените помещения да се ползват само за ученическо столово хранене.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава:

1. да предаде обекта в състоянието, в което се намира, съгласно приемо-предавателния протокол по *чл. 3* от настоящия договор;
2. да осигури на НАЕМАТЕЛЯ свободен достъп и спокойно ползване на имота, предмет на настоящия договор, през срока по *чл. 7, ал. 2* от настоящия договор;
3. да не възпрепятства дейността на НАЕМАТЕЛЯ, когато тя се осъществява, съгласно действащата нормативна уредба и условията на настоящия договор;
4. да не отдава имота под наем на други наематели преди прекратяване на настоящия договор.

Чл.9 (1) НАЕМАТЕЛЯТ има право:

1. да използва имота, предмет на настоящия договор;
2. да извършва дейностите, регламентирани в *чл. 2* от настоящия договор, както и всички други дейности, които не противоречат на условията на настоящия договор и не са забранени от действащото законодателство;
3. да получава доходите от извършваната от него дейност, чрез експлоатация на имота предмет на договора за наем;

(2) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава:

1. Да използва обекта само с предназначение за ученическо столово хранене, като не се допуска производството на друга продукция, както и използването му в извънучебно време за други дейности;
2. да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ дължимите наемни вноски при условията и в сроковете, описани в настоящия договор, като в случай на забава се дължи пропорционална законна лихва;
3. да поддържа обекта в добро състояние като полага за него грижата на добър стопанин и заплаща за своя сметка разходите по отстраняване на всички повреди, които се дължат на ежедневното употребление на имота;
4. да не извършва и да не допуска извършването на действия, които биха застрашили сигурността на имота и сградата, в която се намира той;

5. да поддържа имота в изрядно хигиенно и противопожарно състояние, като поддържа електрическата и ВиК инсталация, съгласно техническите изисквания за безопасност;

6. да организира и извършва всички дейности, посочени в чл. 2 в съответствие с изискванията на действащото законодателство;

7. да осигурява на учениците качествена, топла, разнообразна и питателна храна на цена по-ниска или равна на идентична храна във всяко едно от училищата на територията на община Тутракан, да предлага асортимент в ученическия стол, който е съобразен с нормите за рационално хранене и сборника с рецепти за ученическите столове и бюфети, утвърдени от Министерство на здравеопазването, и съгласно изискванията на Наредба № 37 от 21.07.2009 г. за здравословно хранене на учениците, издадена от Министъра на земеделието;

8. качеството на предлаганите хранителни продукти и стоки да отговаря на изискванията на Закона за храните и на Наредба №9 от 16.09.2011г. на МЗХ;

9. доставяните продукти, необходими за приготвянето на храните или готовите закуски да бъдат съпроводени със сертификат за качество, издаден от съответните надлежни органи;

10. да изпълнява в срок дадените му от **НАЕМОДАТЕЛЯ** или други компетентни органи писмени предписания, свързани с експлоатацията на обекта;

11. да допуска по всяко време представители на компетентните контролни органи и представителите на **НАЕМОДАТЕЛЯ**;

12. да спазва всички нормативни актове, валидни на територията на СУ „Йордан Йовков“, забранява се тютюнопушенето, продажбата, употребата и разпространението на алкохол, тютюневи изделия, наркотични и други упойващи вещества и /или техни аналози на територията на наетите обекти, както от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**, така и от страна на посетителите в ученическия стол, за което **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава стриктно да следи. В случай на две констатирани нарушения **НАЕМОДАТЕЛЯТ** може да прекрати договора без предизвестие едностранно;

13. за всяка промяна в цената на ученическия купон **НАЕМАТЕЛЯТ** трябва да уведоми писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ**, в срок не по-късно от седем дни преди извършване на промяната, като представи писмена обосновка, съгласно която да става ясно, какви са причините за това.

14. да предаде имота на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, при изтичане срока на договора за наем, в състояние, отговарящо на нормалното му ползване;

15. В случай на установено посегателство върху имота от трети лица незабавно да сигнализира **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

(3) **НАЕМАТЕЛЯТ** има право да извършва дейностите по ал. 2 само в учебно време. При необходимост от функциониране на обекта в извънучебно време – ваканции, почивни и празнични дни, **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да съгласува предварително работното време с **НАЕМОДАТЕЛЯ**, за което се издава и съответната Заповед.

(4) **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да извършва в наетия имот дейности, различни от договорените в този договор.

(5) **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да вземе всички необходими мерки за ограничаване достъпа до наетия обект от външни лица;

(6) **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да ограничи достъпа до сервизни помещения, коридори и складови помещения и други, които обслужват наетия обект, с изключение на входа към обекта и съответният изход, като същите следва да се ползват само и единствено от **НАЕМАТЕЛЯ** и служители на наемателя.

(7) Изключения от чл.9 ал.2 т.1 се допускат единствено и само след писмено съгласие от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

Чл.10. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да уведомява незабавно писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** за извършени увреждания или посегателства на имота от трети лица. За щетите се съставя двустранен констативен протокол. В противен случай при прекратяване действието на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплати на **НАЕМОДАТЕЛЯ** обезщетение за вредите причинени по време на ползването на имота.

Чл. 11. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да въведе в експлоатация процедурите на системата за анализ на опасностите и системата за контрол на критичните точки – НАССР (система ХАСЕП) и спазва разпоредбите на Закона за здравословни и безопасни условия на труд, както за служителите си, така и за учениците и за другите лица, ползващи услугите на обекта.

Чл. 12. (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да променя предназначението на предоставения му под наем имот.

(2) Правата и задълженията по настоящия договор не могат да се прехвърлят на

трети лица.

(3) НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава, преотстъпва за ползване или ползва съвместно по договор с трети лица наетия имот или части от него.

Чл. 13. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да съгласува предварително с **НАЕМОДАТЕЛЯ** извършването на подобрения в наетия имот, като в случай на несъгласуване извършените промени са за негова сметка. След изтичане срока на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** следва да възстанови имота в предходното му положение, освен, ако **НАЕМОДАТЕЛЯ** пожелае направените промени да останат.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ има право да извършва ремонти в наетия имот само след предварително писмено разрешение от директора на СУ „Йордан Йовков“ гр. Тутракан.

(3) Всички извършени подобрения в обекта, предмет на договора за наем, са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не дължи никакви обезщетения за извършените подобрения.

Чл. 14. Всички разходи, такси и подобни за кандидатстване, издаване, получаване, запазване и продължаване действието на всички регистрации, разрешения и/или лицензии, които са необходими за осъществяване на дейността, са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**.

IV. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА. ОБЕЗЩЕТЕНИЯ И НЕУСТОЙКИ.

Чл. 15. Настоящият договор може да бъде допълван или изменян по взаимно съгласие на страните с допълнително писмено споразумение.

Чл. 16. (1) Настоящият договор се прекратява с изтичането на срока, предвиден в *чл. 7, ал. 2*.

(2) Настоящият договор се прекратява преди изтичане на срока, предвиден в *чл. 7, ал. 2* от настоящия договор, без нито една от страните да дължи предизвестие в следните случаи:

1. с погиване на обекта, предмет на договора - от датата на погиването;
2. при прекратяване на дружеството - **НАЕМАТЕЛЯ** с ликвидация - от датата на прекратяването или при смърт на физическото лице в случай, че то е **НАЕМАТЕЛЯ**;
3. при несъстоятелност на **НАЕМАТЕЛЯ** - от датата на влизане в сила на решението за обявяване в несъстоятелност, освен в хипотезата на изготвен „оздравителен план“ и само след изрично писмено съгласие от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ**;
4. по взаимно съгласие на страните;

(3) Настоящият договор може да бъде прекратен едностранно от **НАЕМОДАТЕЛЯ**, с двуседмично предизвестие и преди изтичане на срока, предвиден в *чл. 7, ал. 2* от настоящия договор, в следните случаи:

1. когато **НАЕМАТЕЛЯТ** не поддържа обекта в съответствие с техническите и технологичните изисквания и стандарти;
2. поради забава за плащане на наемната цена от **НАЕМАТЕЛЯ**, продължила повече от един месец или системно плащане на наемната цена след изтичане на срока по *чл. 7, ал. 2*;
3. при промяна на законодателството, която ограничава съществено правата по този договор или налага съществени допълнителни задължения във връзка с използването на обекта за дейностите по *чл. 2*;
4. при съществено неизпълнение от страна на **НАЕМАТЕЛЯ** на други задължения, поети с настоящия договор;

(4) Настоящият договор може да бъде прекратен едностранно от **НАЕМАТЕЛЯ**, и преди изтичане на срока, предвиден в *чл. 7, ал. 2* от настоящия договор, с три месечно предизвестие.

(5) В случаите по ал. 3, т. 2, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи лихва за забавеното плащане в размер на 0,5% от наемната цена за всеки ден забава до освобождаването на имота, което се удостоверява с приемо-предавателен протокол.

Чл. 17. При едностранно предсрочно прекратяване на договора от **НАЕМАТЕЛЯ** същият дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** оставащите месечни вноски до края на срока на договора.

Чл. 18. (1) В 3-дневен срок от прекратяване на настоящия договор е длъжен да предаде владението на имота на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, в състоянието, в което го е приел, което се удостоверява с приемо-предавателен протокол.

(2) В случай, че **НАЕМАТЕЛЯТ** не освободи имота в указания в ал. 1 срок, същият дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** обезщетение за ползването на имота без основание в размер на 5 % от наемната цена по *чл. 4, ал. 1* за всеки ден, в който е продължило ползването.

Чл. 19. (1) За обезпечаване изпълнението на настоящия договор, **НАЕМАТЕЛЯТ** депозира у

НАЕМОДАТЕЛЯ в деня на сключване на договора гаранция в размер на трикратния размер на месечната наемна цена по чл. 4, ал. 1.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да върне гаранцията по ал. 1 в срок до 30 календарни дни, след изтичане срока на договора, без да дължи лихва, в случай, че **НАЕМАТЕЛЯТ** е изпълнил всички свои задължения по раздел II, както и чл. 17, ал. 5 и чл. 18, ал. 2 от настоящия договор, което се удостоверява с платежни документи.

(3) При неизпълнение на договорните задължения от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да се удовлетвори за претенциите си по раздел II, както и чл. 17, ал. 5 и чл. 18, ал. 2, от гаранцията по ал. 1.

VI. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.20 (1) Цялата кореспонденция, която страните си разменят се адресира, както следва:

- 1.** до **НАЕМОДАТЕЛЯ**: гр.Тутракан , ул. „Петко Славейков „ № 15
- 2.** до **НАЕМАТЕЛЯ** : гр.....

(2) В случай, че някоя от страните промени адреса си, е длъжна да уведоми другата страна за новия си адрес, а ако не стори това, известието се счита за редовно връчено на посочения адрес.

Чл. 21. (1) За неуредените изрично в договора въпроси се прилагат съответните разпоредби на действащите в Република България правни норми - закони и подзаконови актове - правилници, наредби, инструкции, постановления и други нормативни актове.

(2) Настоящият договор се състави и подписа в три еднообразни екземпляра – два за наемодателя и един за наемателя.

ЗА **НАЕМОДАТЕЛЯ**:

ЗА **НАЕМАТЕЛЯ**:

Директор на СУ”Йордан Йовков

-