



ОП "ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ИМОТИ"

гр. Шумен, ул. "Цар Освободител" 10, ет.1, ПК. 86,

център.: 054 / 87 71 37; тел.факс : 054 / 87 50 75

ДОГОВОР

ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ –ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Днес, 20.... г., между:

ОБЩИНА ШУМЕН, чрез ОП „ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ИМОТИ“ с ЕИК 0009317210559, с адрес: гр. Шумен, ул. "Цар Освободител" № 10, представлявано от **Николай Колев – Директор** и упълномощено лице съгласно Заповед № РД- 25-1779/01.07.2024г. наричана за краткост "наемодател", от една страна, и

„СК Шуменска крепост“, ЕИК 175904842, със седалище и адрес на управление град Шумен, ул. "Селиолу" № 41, представлявано от Г. Георгиев, наричан за краткост "наемател", от друга страна, на основание чл. 14, ал. 6 от ЗОС и в изпълнение на Решение № 402 от 29.04.2025 г. и Решение № 430 от 29.05.2025 г. на Общински съвет - Шумен се сключи настоящият договор.

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА:

Чл.1. Наемодателят предоставя на наемателя за временно и възмездно ползване за тренировъчна и състезателна дейност имот – частна общинска собственост, представляващ Физкултурен салон, находящ се на втори етаж в сграда с идентификатор 83510.660.405.2 по КК на гр. Шумен, със ЗП 245 кв.м. и адрес: ул. „Генерал Гурко“, подробно описан в АОС 5049/26.02.2018 г.

Чл.2. Имотът се предоставя в състоянието, такова, каквото е. Наемателят декларира, че подробно се е запознал със състоянието на имота.

II. СРОК НА ДОГОВОРА:

Чл.3. Договорът се сключва за срок от 10 (десет) години, считано от датата на подписването му.

III. ЦЕНА И ПЛАЩАНЕ:

Чл.4. (1). Месечната наемна цена се определя в размер на 35 лв./тридесет и пет лева/ без ДДС.

(2) Плащането се извършва с платежно нареждане до края на текущия месец по сметка на Наемодателя:

ТЪРГОВСКА БАНКА „Д“ АД,

I-BAN: BG47DEMI92403100094298,

BIC: DEMIBGSF,

ОП „ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ИМОТИ“, ШУМЕН

(3) Наемната цена се актуализира автоматично в началото на всяка календарна година, съобразно индекса на инфлация обявен от НСИ.

Чл. 5. (1) Наемателят се задължава да извърши строително - ремонтни работи в обекта в размер на 46 891,20 лв. (четиридесет и шест хиляди осемстотин деветдесет и един лев и двадесет стотинки) за своя сметка за срок от 4 /четири/ години, считано от датата на сключване на договора, като дейностите и сроковете за извършването им са подробно описани в чл. 13 от настоящият договор.

(2) Строително - ремонтните работи по ал. 1 се изпълняват в размера и сроковете съгласно представената подробна инвестиционна програма, представляваща неразделна част от договора.

(3) При прекратяване на настоящият договор, независимо от основанията за това наемодателят не дължи на наемателя възстановяване на вложените средства за строително - ремонтните работи.

Чл.6. За доказване на осъществените инвестиции наемателят се задължава да представя на наемодателя фактури за вложените труд и материали по време на строително-ремонтни работи.

Чл.7. Всички строително - ремонтни работи в повече от предложените в инвестиционния план остават за сметка на наемателя, включително извършените допълнителни СРР и др. разходи, за които наемателят не може да претендира от наемодателя.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ:

Чл.8. Наемодателят предава имота, предмет на настоящия договор, в състояние, такова, каквото е, подробно описано в приемателно – предавателния протокол, подписан двустранно и представляващ неразделна част от договора.

Чл.9. Наемодателят не отговаря за недостатъците на имота, за които наемателят е знаел или е могъл да узнае при сключването на настоящия договор.

Чл.10. Наемодателят има право да извършва периодични прегледи за състоянието на имота и начина на ползването му.

Чл.11. Наемодателят има право да получи до края на всяка календарна година отчет за размера на извършените строително-ремонтни работи.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ:

Чл.12. Наемателят се задължава да извърши строително - ремонтните работи в обекта, съгласно представената подробна програма, представляваща неразделна част от договора.

Чл.13. Наемателят се задължава да извърши договорените строително - ремонтни работи, както следва:

За първата година /2025 г./ да извърши частичен ремонт на покрив с размер на инвестицията - 3 600 лева без ДДС;

За втората година /2026 г./ да извърши подмяна на дограма и интериорни врати, както и врати на санитарни помещения с размер на инвестицията 7 490 лева без ДДС;

За третата година /2027 г./ да извърши цялостен ремонт на мокри помещения и изграждане на преградна стена, подмяна на ВиК инсталация, поставяне на фаянс и гранитогрес по стени и подове с размер на инвестицията 5 432 лева без ДДС.

За четвъртата година /2028 г./ да извърши цялостно шпакловане на стени, тавани и боядисване на всички помещения в спортната зала с размер на инвестицията 22 554 лева без ДДС.

Чл.14. Наемателят се задължава да ползва имота за срока на договора за осъществяване на тренировъчна и състезателна дейност.

Чл.15. Наемателят се задължава да извърши договорените строително - ремонтни работи в срок до 4 години и да представи на наемодателя подробен писмен отчет за извършените строително - ремонтни работи за всяка календарна година, които трябва да съответстват на описаните в чл. 13 от договора, както и количествено - стойностната сметка, актове и протоколи, съгласно Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, когато това е приложимо. Извършените строително-ремонтни работи за всяка година се приемат от комисия, назначена със заповед на кмета, в която се включва и представител на наемателят.

Чл.16. Наемателят е длъжен да ползва имота с грижата на добър стопанин, да го поддържа в добър вид, да го пази от престъпни посегателства и увреждания от страна на трети лица, като за всяко посегателство е длъжен да уведомява наемателя.

Чл.17. Наемателят е длъжен да заплаща всички консумативни разходи, свързани с ползването на имота, за своя сметка - вода, ел. енергия, като открие собствени партии при доставчиците на тези услуги, както и да възстанови такса битови отпадъци в сроковете по ЗМДТ за периода на ползване.

Чл.18. Наемателят е длъжен да застрахова имота в полза на наемодателя и да плаща премиите за застраховката. В случай на настъпване на застрахователно събитие по договора за застраховка, наемателят има право да получи полагащото се обезщетение, като се задължава получената в този случай сума да вложи изцяло за поправяне на вредите причинени в резултат на застрахователното събитие. Тази разпоредба не се отнася за случаите на пълно погиване на застрахования имот.

Чл.19. След изтичане на срока на договора, наемателят е длъжен да върне имота на наемодателя, ведно с всички извършени подобрения, които са станали собственост на наемодателя от момента на осъществяването им.

Чл.20. Наемателят няма право да преотдава части от имота или целия имот на други лица.

VI. САНКЦИИ И ОТГОВОРНОСТИ:

Чл.21. При неизпълнение на отделните, поети с договора задължения, наемателят дължи неустойки, както следва:

Чл.22.1. При неизпълнение на договорените инвестиции наемателят дължи неустойка в размер на 10 % /Десет процента/ върху стойността на договорените, но не извършени инвестиции.

Чл.22.2. При неизпълнение на задължението за представяне на отчет се приема, че задълженията за извършване на инвестиции не са изпълнени и се прилагат съответните санкции.

Чл.23. Наемодателят уведомява писмено наемателя за размера на дължимите неустойки.

Чл.24. Неустойките по договора се дължат в 30 /тридесет/ дневен срок от получаване на уведомлението.

Чл.25. Всички санкции наложени от общински и държавни органи във връзка със строителството са за сметка на наемателя.

Чл.26. За вреди, причинени на лица, публично или частно имущество, при или по повод строителството, отговорност носи изцяло наемателят.

Чл.27. Наемателят дължи обезщетение за всички причинени щети на наемодателя за срока на ползването на имота по действителни пазарни цени към момента на прекратяване на договора.

VII. ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА:

Чл.28. Настоящият договор влиза в сила от датата на подписването му, от когато тече задължението на наемателя по чл.13 и има действие за 10 (десет) години.

Чл.29. Настоящият договор се сключва при следното прекратително условие по смисъла на чл. 25 от ЗЗД:

Ако наемателят не изпълни задължението си да извърши строително-ремонтните работи в обекта, съгласно чл. 13 от договора за срок от 4 /четири/ години договорът се счита за прекратен по право и Община Шумен става собственик на извършените при строителството подобрения върху нейния имот, без да дължи обезщетение за това.

Чл.30. Настоящият договор може да бъде прекратен предсрочно в случай, че наемателят не изпълни кое да е от задълженията си по договора, както и ако въпреки отправеното му предупреждение продължава да си служи с имота по начин, който го застрашава от значително повреждане.

Чл.31. Договорът се прекратява и ако наемателят не ползва имота в продължение на една година.

Чл.32. При прекратяване на договора, независимо от основанията, наемателят е длъжен да върне имота в едномесечен срок след прекратяването му с двустранно подписан протокол. Ако той не стори това в посочения срок, имотът се изнемва принудително на основание чл. 65 от ЗОС, като се съставя служебно протокол за приемане на имота и без присъствието на наемателя, който има задължителна сила за последния, включително и относно констатираните щети.

Чл.33. Във всички случаи на прекратяване на договора – поради изтичане на срока му, предсрочно или по взаимно съгласие, наемателят връща имота ведно с извършените до момента подобрения, като наемодателя не му дължи нищо за тях, нито каквото и да било друго обезщетение.

Чл.34. Неразделна част от настоящия договор е приложената подробна инвестиционна програма.

VIII. НЕПРЕОДОЛИМА СИЛА

Чл.35. Страните по договора не си дължат обезщетение за понесени вреди и загуби, ако последните са причинени в резултат на непреодолима сила.

Чл.36. Ако страната, която е следвало да изпълни свое задължение по договора, е била в забава, тя не може да се позовава на непреодолима сила.

Чл.37. “Непреодолима сила” по смисъла на договора е всяко непредвидимо и непредотвратимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора, което прави невъзможно изпълнението на поетите с него задължения.

Чл.38. Страната, засегната от непреодолима сила, е длъжна да предприеме всички разумни усилия и мерки, за да намали до минимум понесените вреди и загуби, както и да уведоми писмено другата страна в двуседмичен срок от настъпването на непреодолимата сила. При не уведомяване се дължи обезщетение за настъпилите от това вреди.

Чл.39. Докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и свързаните с тях насрещни задължения се спира.

Чл.40. Не представлява непреодолима сила събитие, причинено от небрежност или умишлено действие на коя да е от страните по този договор или на нейни представители и служители, както и недостига или липсата на парични средства.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.41. Всички съобщения между страните, свързани с изпълнението на договора, са валидни, ако са направени в писмена форма, подписани от упълномощени представители на наемодателя или наемателя.

Чл.42. Гореспоменатите документи се считат за надлежно предадени, когато са предадени на ръка, чрез куриер или са изпратени с препоръчана поща на адреса на всяка от страните по този договор.

Чл.43. Документите се считат за получени от другата страна на датата на личното предаване, ако е предадено на ръка; на датата на разписката за получаване, когато е предадено на куриер; на датата на разписката за получаване, когато е изпратено с препоръчана поща.

Чл.44. Страните определят следните валидни адреси за приемане на съобщения, свързани с този Договор:

ЗА НАЕМАТЕЛЯ

гр. Шумен, ул. „Селиолу“ № 41

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ

гр. Шумен, ул. “Цар Освободител.” №10, тел.: 054875075

За изменение в адреса или другите данни за кореспонденция страните се задължават да уведомят другата страна с писмено съобщение /уведомление/. В случай че това не е направено, страната ще се счита редовно уведомена при отправено до нея съобщение на посочения по-горе адрес.

Чл.45. Възникналите през времетраенето на договора спорове и разногласия между страните се решават чрез преговори между тях. Постигнатите договорености се оформят в писмени споразумения, които стават неразделна част от договора.

Чл.46. При непостигане на съгласие страните се съгласяват, на основание чл.117, ал. 2 от ГПК, при възникнали имуществени спорове между тях при или по повод изпълнението на настоящия договор, да ги отнасят за разрешаване пред

компетентния съобразно правилата на родова подсъдност Шуменски районен съд или Шуменски окръжен съд.

Чл.47. Всички приложения към този Договор представляват неразделна част от него.

Чл.48. За неуредените в този Договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото в страната законодателство.

Чл.49. Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните.

Чл.50. При съставяне на договора се представиха следните документи:

41.1. АОС № г.;

41.2. Решение № от г. на Общински съвет гр.Шумен;

41.3. Скица на имота;

41.4. Списък на строително-ремонтни работи.

НАЕМОДАТЕЛ:

.....
.....

НАЕМАТЕЛ:

„.....“
.....