

**Проект**

**ДОГОВОР**

 Днес, ………………… 2017 г. в гр. Варна, след проведен търг с тайно наддаване, открит със заповед № Р-100-636/31.07.2017 г., се сключи настоящия договор между

 **Медицински университет „Проф. д-р Параскев Стоянов“ – Варна**, с адрес: гр. Варна, ул.„Марин Дринов“ №55, код по БУЛСТАТ 000083633, Идент.№ по ДДС BG000083633, представлявано от Проф. д-р Красимир Иванов, д.м.н. – Ректор, наричан по-долу „**НАЕМОДАТЕЛ**“,

и ……………………………………………………………………………………………..……, ЕИК…………………, адрес на управление:…………………………………………………, Идент.№ по ДДС ………………………………………, представлявано от ………………………............................................................................................, наричано по-долу **„НАЕМАТЕЛ“**, определен със заповед № ………………………………….

за следното:

1. **ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА**

 Чл.1. Наемодателят предоставя на наемателя за временно и възмездно ползване и при условията на настоящия договор част от имот – публична държавна собственост с площ 26,20 кв.м., представляващо „Бистро за бързо хранене“ в сградата на факултет „Дентална медицина“ към Медицински университет-Варна, находяща се на бул. „Цар Освободител“ № 84, гр. Варна, с идентификатор 10135.2556.315.5 по КККР на гр. Варна, наричан по-долу „обекта“, срещу което наемателя се задължава да заплаща месечната наемна цена по реда и при условията, посочени в настоящия договор.

 Чл.2. Наемателят се задължава да използва обекта за „Бистро за бързо хранене“.

 Чл.3. Договорът за наем влиза в сила от датата на подписването му и е със срок на действие 3 (три) години.

 Чл.4. Наемателят няма право да пренаема обекта, да го преотстъпва за ползване или да го ползва съвместно по договор с трети лица.

1. **НАЕМНА ЦЕНА И РЕД ЗА ПЛАЩАНЕ**

Чл.5. (1) Наемодателят предоставя обекта на наемателя срещу заплащане на месечна наемна цена в размер на ……………………… (словом…………………………………………………..) лева, без включен ДДС.

(2) Наемодателят получава от наемателя преди сключване на настоящия договор една месечна наемна вноска като обезпечение срещу неизпълнение на задълженията по договора.

(3) Сумата по ал.2 се възстановява в 10-дневен срок след приключване на срока на договора и изпълнението му от страна на наемателя като за това време наемодателя не дължи лихви.

(4) Наемната цена може да се актуализира на 6 (шест) месеца въз основа на инфлационния индекс за страната, даден от Националния статистически институт.

Чл.6. Наемът за всеки месец се плаща не по-късно от 5-то число на текущия месец.

Чл.7. Наемателят внася дължимата сума за наема по следната банкова сметка на Наемодателя: Банка ДСК-ЕАД, Клон-Варна, IBAN: BG24STSA93003100040700, BIC: STSABGSF в лева.

Чл.8. (1) В наемната цена не се включват разходите за електроенергия, топлоенергия, вода, такса битови отпадъци, данък на недвижимия имот и др., които се заплащат от наемателя отделно до 5-то число на месеца, следващ отчетния.

(2) Количеството на използваната електроенергия се определя въз основа на показанията на контролния електромер, които се установяват ежемесечно едновременно от упълномощен служител на НАЕМОДАТЕЛЯ и представител на НАЕМАТЕЛЯ.

(3) Стойността на използваната топлинна енергия се изчислява като от изразходваната енергия за целия обем на сградата се определи единичната цена за куб.м. и се умножи по обема на обекта.

(4) Количеството на използваната вода, топла и студена, се определя от показанията на поставените измервателни уреди.

(5) Дължимият данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци за обекта са за сметка на наемателя. Размерът им се определя едностранно от наемодателя, пропорционално на наетата площ.

Чл.9. Поддържането и текущите ремонти на отдадения под наем обект се извършва от наемателя и са за негова сметка.

1. **ПРЕДАВАНЕ НА ОБЕКТА**

Чл.10. Наемодателят е длъжен да предаде на наемателя обекта в срок до 7 работни дни след подписване на настоящия договор в състояние, което отговаря на ползването, за което е нает, като това се извършва с приемо-предавателен протокол. В същия протокол се вписва предаването и приемането на наличния инвентар. Протоколът се подписва от двете страни и е неразделна част от договора.

Чл.11. Наемателят е длъжен да провери състоянието на обекта и в срок от 3 дни да съобщи на наемателя своите възражения.

Чл.12. (1) Наемодателят не отговаря за недостатъците на наетия обект, които наемателят е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора.

(2) Наемодателят не дължи обезщетение при външни посегателства в обекта, породени от недобросъвестни лица, както и когато имуществото на наемателя е обект на престъпление.

Чл.13. Наемодателят не носи никаква отговорност по отношение на работниците и служителите на наемателя, при телесни увреждания, злополуки или смърт по време на работа.

1. **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

Чл.14. Наемодателят има право да извършва контрол по отношение на договореното използване на наетия обект и за наличие на повреди по вина на наемателя. При отказ на наемателя да предостави възможност за осъществяване на контрол или при установено нарушение на настоящия договор, наемодателят отправя писмена покана до наемателя за осигуряване на достъп или за отстраняване на нарушението по договора в 7-дневен срок. Неизпълнението дава право на наемодателя да прекрати едностранно договора.

Чл.15. Наемодателят е длъжен да предаде обекта на наемателя във вид и състояние, които отговарят на характеристиките на обекта, описани в тръжната документация.

Чл.16. Наемодателят има право да получава в уговорените срокове наемната цена.

Чл.17. Наемодателят има право да извърши основен ремонт, когато той е наложителен с оглед състоянието на обекта. В този случай, наемателят е длъжен да търпи извършването на ремонта като за това време не дължи наем, ако не осъществява дейност.

Чл.18. Наемодателят има право да подобрява обекта само със съгласието на наемателя. Същото важи и за подобрения, извършвани от наемателя. Наемодателят не дължи обезщетение за каквито и да било подобрения, извършени от наемателя.

Чл.19. Наемодателят има право след прекратяване на договора да получи обекта във вида, в който го е предал, като се вземе предвид нормалното изхабяване и извършените подобрения.

Чл.20. Наемодателят има право да задържи обезпечението по чл.5, ал.2 на настоящия договор до връщане на наетия обект след прекратяване на наемните отношения, като извърши прихващане с дължимите му обезщетения за причинени вреди, просрочени наемни вноски, суми за текущи разходи или неустойки по договора. При вреди в по-голям размер се дължи стойността на действителните такива.

1. **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

Чл.21. Наемателят е длъжен да провери състоянието на обекта и в срок от три дни да съобщи на наемодателя своите възражения. В този случай, наемателят може да иска поправянето му или да развали договора.

Чл.22. Наемателят е длъжен да използва обекта съобразно предназначението му.

Чл.23. Наемателят е длъжен да заплаща всички консумативни разходи, свързани с ползването на обекта.

Чл.24. (1) Наемателят е длъжен да извършва за своя сметка поправки на всички повреди, свързани с обикновеното ползване на обекта.

(2) Инвестиции, вложени в подобрения и текущ ремонт на обекта са за сметка на наемателя. Всички подобрения на обекта стават собственост на наемодателя и наемателя няма претенции за тях или стойността им.

(3) Наемателят е длъжен да предостави информация за стойността на подобренията в едномесечен срок от извършването им чрез предоставяне на съответните счетоводни и/или други документи.

Чл.25. Наемателят е длъжен да съобщава незабавно на наемодателя за повредите и посегателствата, извършени от трети лица върху наетия обект.

Чл.26 (1) Наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите за електроенергия, топлоенергия, вода по начина и в сроковете, посочени в чл.5-9 от договора.

(2) Наемателят е длъжен да плаща разходите за данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци за обекта след получаване на уведомление от наемодателя за стойността им. Разходите се заплащат до 5-то число на месеца, следващ уведомяването.

Чл.27. При забава в плащането на наемна вноска и/или консумативни разходи и/или данък върху недвижимите имоти и/или такса битови отпадъци за обекта, наемателя дължи неустойка в размер на законната лихва за всеки просрочен ден.

Чл.28. Ако наемната вноска или неустойката по предходния член не бъдат платени в продължение на 15 дни от изтичане на определените по-горе срокове, наемодателя има право да развали договора след 7-дневно писмено предизвестие.

Чл.29. Наемателят е длъжен да върне обекта след прекратяването на договора в същото състояние, в което е бил предаден, като се отчита обичайното изхабяване. Връщането на обекта и евентуалните възражения на наемодателя се удостоверяват с протокол.

Чл.30. Наемателят дължи обезщетение за вредите, причинени виновно през време на ползването на обекта.

Чл.31. (1) Наемателят е длъжен да се грижи за обекта с грижата на добър стопанин, да поддържа в пълна изправност и чистота, както наетия обект, така и местата за общо ползване, да спазва изискванията на нормативните актове, отнасящи се до вида на извършваната в обекта дейност, спазване на обществения ред, чистотата, противопожарната охрана и т.н.

(2) За всяко нарушение по предходната алинея, констатирано с акт на компетентен орган, плащането на санкциите и глобите е за сметка на наемателя.

(3) Наемателят отговаря за спазване нормативната уредба за безопасна работа при експлоатация и поддръжка на ел.съоръженията и инсталациите в и около обекта.

Чл.32. Наемателят е длъжен да осигури на свои разноски пожаробезопасността и охраната на всички помещения в обекта.

Чл.33. Наемателят е длъжен да използва предоставеният му под наем обект по начин, който да не възпрепятства дейността на Медицински университет – Варна.

Чл.34. Наемателят се задължава да не извършва конструктивни изменения в наетия обект.

Чл.35. Наемателят се задължава да не извършва подобрения без предварително писмено съгласие на наемодателя.

Чл.36. Наемателят се задължава, извършваната от него дейност в наетия обект да не застрашава живота и здравето на студентите и персонала на Медицински университет – Варна, да не е свързана с използването или отделянето на токсични вещества и отпадъци, както и с каквито и да било вещества, опасни за живота и здравето на учащите и персонала на Медицински университет – Варна.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА. СЪОБЩЕНИЯ**

Чл.37. (1) Настоящият договор може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на страните, изразено писмено и представляващо неразделна част от настоящия договор.

(2) Съобщенията и документите между страните, отнасящи се до изпълнението на настоящия договор, се изготвят в писмена форма и се изпращат на горепосочените от тях адреси или се връчват срещу подпис на техен представител.

(3) Страната, която променя адреса си е длъжна в 3-дневен срок да изпрати на другата страна писмо или декларация с данните за новия адрес. До получаването на това писмо или декларация от другата страна всички съобщения, изпратени на стария адрес се считат за получени.

(4) Ако страната, до която са изпратени съобщенията, не е намерена на посочения в договора адрес, съобщенията се връчват на служител в деловодството на наемодателя, съответно на служител в деловодството на наемателя. С връчването на тези лица съобщенията, се считат за получени от страната.

(5) Ако на адреса, на който са изпратени съобщенията, не е намерен никой след трикратен опит в рамките на един месец съобщенията, се залепват на входната врата на имота, находящ се на посочения в договора адрес, и се считат за получени. Неоткриването и залепването се удостоверява с подписа на поне двама свидетели.

(6) Ако на адреса, на който са изпратени съобщенията, не е намерен никой и този факт е удостоверен от „Български пощи“ ЕАД и/или дружество, предоставящо куриерски услуги и/или нотариално, същите се считат за получени.

(7) Ако лицето, до което е адресирано съобщението или негов служител в деловодството откаже да го получи, съобщението, се счита за връчено и получено. Отказът се удостоверява от „Български пощи“ ЕАД и/или дружество, предоставящо куриерски услуги и/или нотариално или с подписа на поне двама свидетели.

Чл.38. Договорът се прекратява:

 1.по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;

 2. при изтичане на срока на договора;

 3. едностранно с писмено предизвестие до другата страна, направено поне един месец по-рано;

 4. едностранно без предизвестие от наемодателя при неплащане на наемна вноска до изтичане на 7-дневното предизвестие по чл.28 от този договор;

 5. при наличието на условията на чл.14 от този договор;

6. при неизпълнение на друго/и задължение/я на наемателя по договора.

 Чл.39. (1) При прекратяване на договора наемателят е длъжен да освободи незабавно обекта и да го предаде на наемодателя. При освобождаването се съставя протокол за състоянието на обекта и инвентара, който се подписва от двете страни.

 (2) В случаите, когато при прекратяване на наемните отношения и подписването на протокола по предходната алинея, наемателят не е освободил обекта и не стори това в определения му от наемодателя срок, наемодателят може да предприеме действия по опразване на обекта без да има ангажименти по съхраняване на каквото и да било имущество, както и без да носи каквато и да е отговорност за последиците.

1. **Заключителни разпоредби**

 Чл.40. Нищожността на някоя клауза от договора или на допълнително уговорени условия, не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

Чл.41. За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на законодателството на Република България.

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

**ЗА НАЕМОДАТЕЛ: ЗА НАЕМАТЕЛ:**

**Проф. д-р Красимир Иванов, д.м.н.**

*Ректор на Медицински университет-Варна*

**Калина Стоянова**

*Ръководител „ФСО“*