ОСНОВНО УЧИЛИЩЕ „АНГЕЛ КЪНЧЕВ" – ГР. АСЕНОВГРАД,
ОБЩИНА АСЕНОВГРАД, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

ДОГОВОР ЗА НАЕМ
на недвижим имот

Днес, 30.05.**2025 г.,** в гр. Асеновград на основание Решение №575/26.02.2025 г. на Общински съвет – Асеновград, изменено и допълнено с Решение № 609/26.03.2025 г. на Общински съвет - Асеновград и Заповед № А - 884/08.05.2025 г. на Кмета на Община Асеновград между:

ОУ „АНГЕЛ КЪНЧЕВ", със седалище и адрес на управление и кореспонденция: гр. Асеновград, пл. "Калоян " №1, БУЛСТАТ 000451964, представлявано от **Галина Янкова Милева – директор на училището,** наричано по-нататък в договора **"наемодател"** и

"БЯЛАТА ВОДЕНИЦА" ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. Асеновград, ул. „Бялата воденица" № 25, с ЕИК 203005435 , представлявано от **Рамадан Ахмедов Наимов - управител,** с л.к. № 649754635, издадена на 20.10.2020 г. от МВР – Пловдив, ЕГН 6712154360, живущ в гр. Асеновград, ул. „Бялата воденица" № 25, наричан по-долу за краткост **"наемател",** от друга страна се сключи настоящият договор

СТРАНИТЕ ПОСТИГНАХА СЪГЛАСИЕ ЗА СЛЕДНОТО:

Чл.1. **Наемодателят** предоставя на **наемателя** под наем обект: **Ученически стол с обща площ 371 кв.м.** /столова – 160 кв.м., кухненски блок – 130 кв.м., санитарен възел за персонала - 12 кв.м., помещение за отпадъчна храна – 10 кв.м. и избени помещения: складови помещения – 4бр. (50 кв.м.) и стая за персонала (9 кв.м.)/, обособена част от сграда с кад. № 00702.514.74.1, построена в имот КИ 00702.514.74 по КК на Асеновград, за който е отреден УПИ I – училище, им. 1101 ОУ „Ангел Кънчев", кв.88 по плана на Асеновград, с предназначение– „ Ученически стол".

Чл.2. Договорът се сключва за срок от **5 (пет)** години и влиза в сила от датата на подписването му.

Чл.3./1/ От датата на предавателно-приемателния протокол **наемателят** ще заплаща на **наемодателя месечна наемна цена** в размер на **466.67 лв. (четиристотин шестдесет и шест лв. и шестдесет и седем стотинки)**. Внесеният от наемателя депозит за участие в търга в размер на **510 лв.** (петстотин и десет лева) се приспада от наемната цена, до пълното му погасяване.

/2/ Наемната цена по ал.1 се заплаща от **10-то до 20-то** число на текущия месец по Банкова сметка на ОУ „Ангел Кънчев" – гр. Асеновград в Инвестбанк АД, клон Пловдив, офис Асеновград - IBAN BG 44IORT73753104001800 и Международен банков код - BIC IORTBGSF.

/3/ Наемната цена се актуализира автоматично, на всеки шест месеца от годината (в срок до 30 юни, съответно до 31 декември на годината) с натрупване (наемната цена плюс индексацията на съответното полугодие стават база за следващото полугодие), с процент равен на 50% от процента на инфлацията за предходното шестмесечие, обявен от НСИ. При отрицателен процент на инфлация за предходното шестмесечие наемната цена остава непроменена.

НАЕМОДАТЕЛ:
.....
ГАЛИНА МИЛЕВА
Директор на ОУ «Ангел Кънчев» - гр. Асеновград

.....
КАТЯ САПУНДЖИЕВА
Гл. счетоводител на ОУ «Ангел Кънчев» - гр. Асеновград

НАЕМАТЕЛ:
.....
РАМАДАН НАИМОВ
Управител на „Бялата воденица" ЕООД

/4/ Наемната цена не се актуализира в рамките на полугодието на съответната година, в което попадат, независимо от датата на влизането им в сила. Актуализацията започва от следващото полугодие на съответната година или от първото полугодие на следващата година.

/5/ При забава на плащането на наемната цена **наемателят** дължи: неустойка в размер на 0,5% за всеки просрочен ден до окончателното изплащане на дължимия наем.

/6/ При промяна на действащата тарифа с решение на Общински съвет – Асеновград, наемната цена за месеца на решението се актуализира автоматично и става равна на минималната наемна цена според промяната, ако заварената от решението наемна цена на обекта е по-ниска от новоприетата минимална наемна цена.

Чл. 4. /1/ Наемодателят е длъжен:

1. Да предаде обекта на **наемателя** с предавателно-приемателен протокол в четиринадесетдневен срок от подписване на настоящия договор.

2. Да осигури на **наемателя** безпрепятствено ползване на обекта.

/2/ Наемодателят има право:

1. Да получава наемната цена по уговорените начини и срокове, съгласно чл. 3 от настоящия договор.

2. След изтичане или прекратяване срока на договора да получи отдадения имот във вида, в който го е предал, като се вземе предвид нормалното овехтяване. Ако **наемателят** неоснователно отказва да върне наетия обект, след надлежното прекратяване на договора, дължи към първо число на текущия месец обезщетение за неправомерно ползване на общинския имот в двукратен размер на последния актуализиран месечен наем преди прекратяване на договора до окончателното му освобождаване, ведно със законовата лихва, отделно от другите последици от неправомерното ползване.

В случая **наемодателят** има право да прекъсне електрозахранването и водоснабдяването на обекта.

3. Да изисква информация и извършва проверки на място за изпълнение от наемателя на задълженията му по договора за наем и при констатиране на нарушения да прекрати безусловно договора.

4. Да прекрати договора едностранно при предвидените в договора условия, като извести **наемателя** с писмо с обратна разписка.

5. Да задържи в своя полза внесения от наемателя депозит за участие в търга, в случай, че наемателят не се яви за приемане и/или не приеме с предавателно-приемателен протокол обекта.

Чл. 5. Наемателят е длъжен:

1. Да приеме обекта с приемателно-предавателен протокол.

2. Да заплаща в срок наемната цена и всички разходи, свързани с ползването на наетия обект: такса битови отпадъци, както и всички местни такси.

3. Да заплаща стойността на потребената електроенергия и стойността на консумираната вода по сметка на ОУ «Ангел Кънчев» -гр. Асеновград.

4. Да отстранява повредите, възникнали при ползването на обекта, както и всички повреди които е причинил. Да го поддържа с грижата на добър стопанин.

5. Да ползва обекта само според уговореното предназначение, като не извършва никаква друга дейност.

6. Да спазва правилата за противопожарна безопасност при ползване на обекта.

7. Да съобщава незабавно на наемодателя за повреди на обекта или за посегателства върху него.

НАЕМОДАТЕЛ:

.....

ГАЛИНА МИЛЕВА
Директор на ОУ «Ангел Кънчев» - гр. Асеновград

.....

КАТЯ САПУНДЖИЕВА
Гл. счетоводител на ОУ «Ангел Кънчев» - гр. Асеновград

НАЕМАТЕЛ:

.....

РАМАДАН НАИМОВ
Управител на „Бялата воденица" ЕООД

8. Да поеме за своя сметка всички разходи за обикновени текущи ремонти и поправки.

9. Да не извършва вътрешни реконструкции, преустройства и промяна на предназначението без предварително писмено съгласие от наемодателя.

10. Да предприема незабавно и извършва за своя сметка всички действия по поддържането в изправност и осигуряването на безопасност в съответствие с нормативните и технологични изисквания на електрическата инсталация в обекта и ползваните в обекта или захранвани от електрическата му инсталация електрически уреди, като носи пълна отговорност за причинени вреди вследствие на неизпълнение на това задължение.

11. Да спазва изискванията на Закона за защита на потребителите и правилата за търговия и другите законови и подзаконови нормативни актове, регламентиращи извършваната в обекта дейност. Да спазва наредбите на Министерството на здравеопазването, Министерството на земеделието и храните, Регламенти на Европейския парламент и на Съвета, касаещи здравословното хранене на учениците, безопасността и хигиената на храните.

12. Да обслужва само учениците и персонала на ОУ „Ангел Кънчев" – гр. Асеновград, като предоставя /осигурява/ закуски и обяд на учениците.

Чл.6./1/ Подписаните от наемателя Заявления за поемане на задължения – Приложения №№2, 3, 4 , 5 и 6 от тръжната документация, стават неразделна част от настоящия договор.

/2/ Извършените от наемателя строително-ремонтни работи и подобрения в обекта се доказват с количествено-стойностна сметка изготвена от дирекция „ИП и Е" Община Асеновград.

Чл.7./1/ Наемателят няма право да преотдава под наем обекта на трети лица, да го преотстъпва за ползване, както и да сключва договори за съвместна дейност за същия.

/2/ Наемателят има право да предоставя обекта на подизпълнител за раздаване на закуски, плодове, млечни продукти по схема „Училищен плод" и схема ,,Училищно мляко" и други схеми по предварително утвърден график.

Чл.8. Наемателят е необходимо да уведоми писмено **наемодателя** в седемдневен срок от настъпване на едно или повече от следните събития:

1. Направено ново вписване в търговския регистър по партидата на **наемателя.**

2. Промяна на ЕИК, банкови сметки на **наемателя**.

3. Започване на производство за обявяване на **наемателя** в несъстоятелност

4. Промяна на посочените в договора адрес за кореспонденция, телефон и факс на **наемателя.**

Чл.9./1/ Договорът се прекратява:

1. По взаимно писмено съгласие на страните.

2. С едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните.

3. С изтичане на срока.

4. С двуседмично писмено предизвестие от **наемодателя** при решение на Общинския съвет, за управление и разпореждане с обекта, предмет на настоящия договор.

5. С едностранно писмено волеизявление на наемодателя при:

А/ неизпълнение от **наемателя** на задължения по договора;

Б/ неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното й неплащане в срок;

В/ ползване на обекта не по уговореното с договора предназначение.

НАЕМОДАТЕЛ:

.....

ГАЛИНА МИЛЕВА

Директор на ОУ «Ангел Кънчев» - гр. Асеновград

.....

КАТЯ САПУНДЖИЕВА

Гл. счетоводител на ОУ «Ангел Кънчев» - гр. Асеновград

НАЕМАТЕЛ:

.....

РАМАДАН НАИМОВ

Управител на „Бялата воденица" ЕООД

Г/ поради нарушаване на чл. 5, т. 5 и 9 и чл. 7 от настоящия договор и неспазване наредбите на Общинския съвет от **наемателя;**

Д/ поради извършването на ново строителство, надстрояване или пристрояване, разрешени по установения ред когато се засяга наетия обект;

Е/ лошо управление;

Ж/ при нарушаване на която и да е клауза от договора от **наемателя**.

6. Автоматично при неявяване за приемане и/или не приемане с предавателно – приемателен протокол на обекта от **наемателя**.

/2/ При прекратяване на договора по **ал.1, т.1, 2, 3, 4 и 5 наемодателя** уведомява **наемателя** с писмо с обратна разписка, като му дава срок за освобождаване и предаване на обекта. При непредаване на обекта, същият се изземва по административен ред.

Чл.10. При прекратяване или изтичане срока на договора **наемателят** предава обекта на **наемодателя** с приемателно-предавателен протокол в състояние и вида, описани в предавателно-приемателния протокол при приемане на обекта, включително с подобренията, извършени за сметка, както на наемодателя, така и на наемателя, извършени след сключване на този договор, без повреди по-големи от нормалното изхабяване.

Всички констатирани повреди са за сметка на **наемателя.**

/2/ Всички извършени от **наемателя** подобрения в обекта, които са трайно прикрепени и не могат да се демонтират, остават собственост на **наемодателя**, като същия не дължи обезщетение за тях.

/3/ Ако при прекратяване на договора се установят повреди на обекта, причинени от наемателя или наетите от него лица, вследствие на лоша или неправилна експлоатация на обекта, последния дължи неустойка в размер на **3/три/ месечни наема**, като обезщетение за щети в по-големи размери се търси по общия ред.

Чл.11. Промени в договора могат да се правят само с писмени споразумения, подписани от страните.

Чл.12./1/ Всички съобщения между страните ще се изпращат на следните адреси за кореспонденция:

А/ на **наемодателя:** гр. Асеновград, пл. „Калоян" № 1, тел.: 0331/6-34-01;

Б/ на **наемателя**: гр. Асеновград, ул. „Бялата воденица" № 25, тел.: 0887519138.

/2/ При промяна на адреса за кореспонденция всяка една от страните е длъжна да уведомява другата страна писмено в седемдневен срок от промяната.

/3/ При промяна на адреса и неизпълнение на задължението по ал.2 изпратените съобщения на посочения в договора адрес за кореспонденция се смятат за получени.

Чл.13./1/ За неуредени с настоящия договор въпроси ще се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България.

/2/ Всички възникнали спорове ще се решават по пътя на преговорите с двустранни писмени споразумения, а при не постигане на съгласие - по реда на ГПК.

Този договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра - по един за **наемодателя** и за **наемателя, като неразделна част от него е предавателно-приемателния протокол.**

НАЕМОДАТЕЛ:

.....

ГАЛИНА МИЛЕВА

Директор на ОУ «Ангел Кънчев» - гр. Асеновград

.....

КАТЯ САПУНДЖИЕВА

Гл. счетоводител на ОУ «Ангел Кънчев» - гр. Асеновград

НАЕМАТЕЛ:

.....

РАМАДАН НАИМОВ

Управител на „Бялата воденица" ЕООД