**Приложение № 8**

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ - ПУБЛИЧНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ**

Днес 2018 г., в гр. Кюстендил, между:

1. **ВИСШ СЪДЕБЕН СЪВЕТ** с административен адрес: гр. София, ул. „Екзарх Йосиф" № 12, ЕИК 121513231 чрез и.ф.административния ръководител на Административен съд Кюстендил Галина Атанасова Стойчева, упълномощен с Решение на Планума на Висшия съдебен съвет пот.2 от протокол № 25/03.08.2017 год. и Сашка Спиридонова – главен счетоводител, наричан **НАЕМОДАТЕЛ** от една страна

и

2 със седалище и адрес на

управление , ЕИК ,

тел: , представлявано от

наричано за краткост **НАЕМАТЕЛ,** от друга страна,

(НАЕМОДАТЕЛЯТ и НАЕМАТЕЛЯТ също наричани по-нататък заедно „Страни" или поотделно „Страна");

на основание чл. 16, ал. 2, чл. 19, ал. 1 от Закона за държавната собственост, чл. 13, ал. 5 във връзка с чл. 58 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост и заповед № …………………. административния ръководител - председател на Административен съд Кюстендил за обявяване на резултатите от проведен търг за отдаване под наем и внесена гаранционна вноска, се сключи настоящият договор за следното:

**I. ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА**

**Чл. 1. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване и при условията на настоящия договор част от недвижим имот - публична държавна собственост, представляваща: “Банков офис” с площ 7,86 кв.м., находящ се в сграда на Административен съд, Агенция по вписванията и ОЗ “Охрана”, гр.Кюстендил, ул.Гороцветна № 29А, наричан по-долу **ИМОТА.**

**Чл. 2. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да използва **ИМОТА** съгласно предназначението му: Банков офис за обслужване на физически и юридически лица във връзка с внасяне на дължими такси, депозити и др. по сметки на работещите институции на съдебната власт в нея, както и по сметки на други съдилища, прокуратури, следствени служби и институции, и това няма да препятства осъществяването на дейността на органите на съдебната власт.

**Чл. 3.** Работното време на **ИМОТА** е в рамките на работното време на Административен съд - Кюстендил. Охраната на обекта е задължение на наемателя.

**Чл. 4**. Неразделна част от настоящия договор съставлява двустранно подписан протокол за предаване и приемане на **ИМОТА** от представител на **НАЕМОДАТЕЛЯ и НАЕМАТЕЛЯ**

**Чл. 5.** Настоящият договор се сключва за срок от 5 (пет) години и влиза в сила от …………. /датата на подписването му или друга определена дата/.

**П. РАЗМЕР, УСЛОВИЯ И РЕД НА ПЛАЩАНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА**

**Чл. 6. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя **ИМОТА** по **чл. 1 на НАЕМАТЕЛЯ** срещу месечна наемна цена в размер на …………… лв. с вкл. ДДС.

**(2)** В наемната цена не са включени консумативни разходи, свързани с ползването на **ИМОТА** за електроенергия, вода, и др..

(3) Към момента на подписване на настоящия договор банковата сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ е заверена със сума в размер на две месечни наемни вноски от НАЕМАТЕЛЯ. Сумата представлява гаранция за изпълнението на задълженията по договора. Сумата е преведена по банковата сметка на Административен съд Кюстендил в лева - IBAN: BG84 BUIN 70033377 897818 и BIC: BUIN BGSF, ТБ “Алианц България” – кл. Кюстендил.

1. Внесената гаранционна вноска е със срок на действие до изтичане срока на
договора и обезпечава изпълнението му. Същата не се олихвява.
2. Наемната цена вноски се превежда всеки месец до 10-то число на текущия месец,чрез набирателната сметка на Административен съд – Кюстендил IBAN: BG84BUIN70033377897818 и BIC: BUIN BGSF, ТБ “Алианц България” – клон Кюстендил по сметка на Висш съдебен съвет н Българска народна банка, BIC:BNBGBGSD,IBAN: BG 69 BNBG 9661 3100 1738 01.

**(6)** Консумативните разходи, свързани с ползването на имота, се определят ежемесечно като процент от сумата на общите консумативни разходи за сградата, стопанисвана от Административен съд гр.Кюстендил, както следва: природен газ – 1%, ел.енергия – 2 %; вода, канал и пречистване – 2%,; ПИС – 1 %. Консумативните разходи се заплащат от наемателя по транзитната сметка на Административен съд - Кюстендил - IВАN: BG71 BUIN 70033177897826, ВIС BUINBGSF.

Чл.7 Наемната цена по чл. 6, ал.1 се актуализира ежегодно към датата на подписване на договора, като се има предвид инфлацията за страната за последните 12 (дванадесет) месеца, дадена от Националния статистически институт. Процентът инфлация се умножава с първоначално договорената месечна наемна цена, като получената сума се прибавя към последната договорена месечна цена. Изменението на наема по чл.6, ал.1 се извършва с двустранно подписано допълнително споразумение към договора за наем.

**III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**Чл. 8. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да предаде **ИМОТА** на **НАЕМАТЕЛЯ** за ползване в състоянието, в което е бил към момента на провеждане на търга за отдаване под наем.

1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да предаде **ИМОТА** на **НАЕМАТЕЛЯ** за ползване в 10 (десет) дневен срок след датата на подписване на настоящия договор. Предаването на имота се извършва от представител на Административен съд Кюстендил.
2. Предаването на **ИМОТА,** неговото състояние, както и възраженията на **НАЕМАТЕЛЯ** се удостоверяват с двустранен протокол, който се прилага към настоящия договор и е негова неразделна част.
3. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предава владението на **ИМОТА,** като е изплатил всички разноски към момента: електроенергия, вода и др.
4. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** с длъжен да обезпечи несмущаваното ползване на наетия имот от **НАЕМАТЕЛЯ** в работното време на Административен съд - Кюстендил.
5. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** е длъжен да осигури на **НАЕМАТЕЛЯ** достъп на транспортни средства, собствени или на доставчици до имота, за изпълнение на задълженията му по договора.

**(7) НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да извършва проверка по отношение на договореното използване на **ИМОТА** и за наличие на повреди по вина на **НАЕМАТЕЛЯ.** При отказ на **НАЕМАТЕЛЯ** за осъществяване на проверка или при установено нарушение на настоящия договор **НАЕМОДАТЕЛЯТ** отправя до **НАЕМАТЕЛЯ** писмена покана за отстраняване на нарушението по договора в 7 (седем) дневен срок. Неизпълнението дава право на **НАЕМОДАТЕЛЯ** да прекрати едностранно договора.

**(8)** **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не отговаря за недостатъците на наетия **ИМОТ,** които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора.

**Чл. 9. НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да получава в уговорените срокове наемната цена.

**Чл. 10. НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да извърши основен ремонт, когато той е наложителен, с оглед състоянието на **ИМОТА.** В този случай **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да търпи извършването на ремонта.

**Чл. 11. НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право след прекратяване на договора да получи **ИМОТА** във вида, в който го е предал, като се вземе предвид нормалното изхабяване.

**Чл. 12. НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да задържи паричната гаранция по чл. 6. ал. З на настоящия договор до връщане на наетия **ИМОТ** след прекратяване на наемните отношения, като може да извърши прихващане с дължимите му обезщетения за причинени вреди. При вреди в по-голям размер се дължи стойността на действителните такива.

**IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

**Чл. 13. (1) НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да заплаща наемната цена и всички разходи, свързани с ползването на **ИМОТА** по начина и в сроковете, посочени в настоящия договор.

1. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да заплаща всички глоби, наложени във връзка с използването на **ИМОТА,** от компетентните държавни органи за нарушения, извършени от него или от лица, за които той отговаря.
2. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** в срок от 3 (три) работни дни от получаване на уведомление от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ** всички консумативи, свързани с ползването на **ИМОТА** за електроенергия, вода и др.

**Чл. 14. (1) НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да ползва наетия **ИМОТ** по предназначение като „БАНКОВ ОФИС, с грижата на добър стопанин.

**(2) НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да осигури условия за събиране и изхвърляне на битовите отпадъци.

**(3) НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да спазва установения пропускателен режим в сградата.

**Чл. 15 НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да предоставя **ИМОТА** и/или да го преотдава на трети лица. включително и под формата на съвместна дейност.

**Чл. 16. (1) НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да върне **ИМОТА** след прекратяването на договора в същото състояние, в което е бил предаден, като се отчита обичайното изхабяване. При предаването на **ИМОТА** се съставя приемо-предавателен протокол, подписан от представители на Административен съд - Кюстендил и **НАЕМАТЕЛЯ.** В протокола се отразяват и евентуалните възражения на двете страни.

**(2)** Всички повреди, свързани с обикновеното ползване на **ИМОТА,** са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ.**

**(3) НАЕМАТЕЛЯТ** може да извършва подобрения в ИМОТА**,** само с предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ. Всички трайни подобрения в ИМОТА са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и след прекратяване на договора остават в собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ. НАЕМАТЕЛЯТ не може да иска обезщетение на основание разпоредбите на Закона за задълженията и договорите или на каквото и да било друго основание.

1. **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да извършва друго преустройство на имота.
2. **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение за вредите, причинени виновно през време на ползването на имота.

**Чл. 17. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да съобщава незабавно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за повредите, както и за посегателствата на трети лица върху наетия **ИМОТ.**

**Чл. 18. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да спазва установените правила за санитарно -хигиенни изискания, противопожарна безопасност и охрана на **ИМОТА.**

**V. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ /САНКЦИИ/**

**Чл. 19. НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение за вредите, причинени по време на ползване на **ИМОТА** от него, освен в случаите, в които причинените вреди се дължат на причина, за която той не носи отговорност.

**Чл. 20. (1)** При забава в плащането на наемната цена **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на основния лихвен процент за съответния период плюс 10 пункта за всеки просрочен ден върху размера на дължимата сума.

 **(2)** При забава в плащането на дължимите суми за консумативи съгласно разпоредбите на настоящия договор, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на основния лихвен процент за съответния период плюс 10 пункта за всеки просрочен ден, върху размера на дължимата сума.

**(3)** При неплащането на наемната цена, консумативите и/или неустойките по ал. 1 и ал.2 за повече от 2 (два) месеца, или поради системното им неплащане в срок **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да се удовлетвори от гаранционната вноска.

**VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

**Чл. 21.** Настоящият **д**оговор се прекратява с изтичане на договорения срок.

**Чл. 22.** Настоящият договор се прекратява предсрочно, в следните счучаи:

1. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;
2. С едномесечно писмено предизвестие от всяка една от страните ;
3. Едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ:

а)без предизвестие при неплащане на наемната цена при условията и в срока по чл. 20, ал.3;

б) без предизвестие при предоставяне или преотдаване на ИМОТА под наем на трети лица и при сключване на договор за съвместна дейност;

в) при възникване на спешна необходимост от наетия имот за нуждите на органите на съдебната власт и структури на Министерство на правосъдието.

**(4).** При друго виновно неизпълнение на настоящия договор едностранно, от изправната страна, с десетдневно писмено предизвестие до другата страна.

**Чл. 23**. При прекратяване на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да освободи **ИМОТА** в срок от 10 (десет) дни и да го предаде на **НАЕМОДАТЕЛЯ.**

**VII. ОБЩИ УСЛОВИЯ**

**Чл. 24.** Адреси за кореспонденция::

За НАЕМОДАТЕЛЯ: гр.Кюстендил, ул.Гороцвeтна № 29А, тел. – 078551962; 078551955, факс - 078551962, email: adm.kas@mbox.contact.bg

За НАЕМАТЕЛЯ: ………………………………………,

**тел………………………………....факс:………….., email…………………………………**

При промяна на този адрес всяка страна е длъжна да уведоми другата незабавно и в писмена форма. Неуведомяването или несвоевременното уведомяване освобождава другата страна от отговорност за надлежно изпращане на съобщение.

**Чл. 25.** Неусвоената по реда на чл. 20, ал. З гаранционна вноска се възстановява на НАЕМАТЕЛЯ след прекратяване на договора в едномесечен срок от отправяне на писмено искане от **НАЕМАТЕЛЯ.**

**Чл. 26.** Всички изменения и допълнения на настоящия договор са валидни тогава, когато са направени в писмена форма и са подписани от страните.

**Чл. 27.** Споровете между страните във връзка с изпълнението на настоящия договор се уреждат чрез преговори, а при непостигане на съгласие по общия исков ред.

**Чл. 28.** За неуредените въпроси в този договор се прилагат разпоредбите на ЗДС, ППЗДС, ЗЗД и действащото законодателство в Република България.

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

**НАЕМОДАТЕЛ: НАЕМАТЕЛ:**

…………………….. ………………….